



LAURENTIUS

Samen voor een thuis

Jaarverslag 2018

Opgesteld door de directeur-bestuurder op 11 juni 2019
gehoord het managementteam op 11 juni 2019

Goedgekeurd door de raad van toezicht op 11 juni 2019
Vastgesteld door de ledenraad op 25 juni 2019

Postadres Postbus 2199, 4800 CD, Breda **Bezoekadres** Loevesteinstraat 20, 4834 ED, Breda **T** (076) 5644644
W www.laurentiuswonen.nl **E** info@laurentiuswonen.nl **Twitter** @laurentiuswonen **KvK Breda** 20024605 **BTW** NL 0026.50.629.B01
Bankrekening: NL53 RABO 0116707658 (*zakelijk*) NL 68 RABO 0116745800 (*huurders*)



Inhoud

VOORWOORD	3
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	4
1 Tevreden bewoners	5
2 Professionele organisatie	8
3 Effectieve samenwerking.....	10
4 Toekomstbestendig vastgoed	13
5 Financiële continuïteit	18
BESTUURSVERSLAG.....	21
1 Bestuurlijke zwaartepunten.....	22
2 Organisatie	23
3 Intern toezicht.....	25
4 Extern toezicht	30
5 Risicomanagement.....	37
JAARREKENING	39
1 Geconsolideerde balans per 31 december 2018.....	40
2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018.....	42
3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018.....	43
4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening	45
5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	49
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	65
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	70
8 Toelichting op geconsolideerde balans per 31 december 2018.....	73
9 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018.....	87
Enkelvoudige Jaarrekening	93
10 Enkelvoudige balans per 31 december 2018	94
11 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018	96
12 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening	97
13 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2018.....	98
14 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018	102
15 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB.....	105
16 Verantwoording Wet normering bezoldiging	110
topfunctionarissen publieke en semipublieke sector	110
17 Statutaire resultaatbestemming.....	113
18 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.....	113
Bijlagen	115
1 Tevreden klanten in cijfers	116
2 Effectieve samenwerking.....	119
3 Toekomstbestendig vastgoed in cijfers	121
4 Ledenraad	123
5 Management.....	124
6 Ondernemingsraad	126
7 Werknemers.....	127
8 Professionele organisatie in cijfers	129
9 Raad van toezicht	130
10 Auditcommissie.....	133
11 Selectie- en remuneratiecommissie.....	134
12 Huurderskoepel.....	135
13 Bewonerscommissies.....	137
14 Aedes-benchmark 2018.....	139
15 Woonruimteverdeling via Klik voor Wonen	140
16 Woonruimteverdeling via Klik voor Kamers	144
Lijst van tabellen.....	145
Lijst van afkortingen	146



VOORWOORD

Door de grote inspanningen in de afgelopen jaren, slaagden we erin Laurentius weer financieel gezond te krijgen, waardoor begin 2018 het verscherpt toezicht is opgeheven. We verbeterden onze financiële ratio's, met name door de verkoop van ons bezit buiten de gemeenten Breda en Alphen-Chaam, waardoor we de financiële middelen kregen om leningen vervroegd af te lossen. We zijn ons ervan bewust dat we afgelopen jaren terughoudend waren met het uitvoeren van planmatig onderhoud en dat dit voor onze bewoners niet altijd prettig was. Het heeft er wel mede toe geleid dat we nu, veel eerder dan gepland, weer als een gezonde corporatie worden aangemerkt. En daarmee dus ook veel eerder dan gepland een gezonde volkshuisvestelijke bijdrage kunnen leveren in Breda en Alphen-Chaam.

We hebben daarom nagedacht over de gewenste investeringen in nieuwbouw, maar zeker ook om het planmatig onderhoud weer op het vertrouwde niveau te brengen. We zetten extra middelen in om de noodzakelijke verduurzaming van ons bezit in gang te zetten. Daarbij vinden we de betaalbaarheid van onze woningen erg belangrijk. In 2018 spraken we hier in een aantal inspiratiebijeenkomsten over, samen met onze belanghouders. We praatten over investeringen in duurzaamheid, renovatie en nieuwbouw. Deze zijn in de begroting voor 2019 opgenomen en we gaan dus weer aan de slag. Onze plannen leggen we vast in een nieuw meerjarig vastgoedbeleid voor de totale vastgoedportefeuille dat aansluit op onze maatschappelijke doelen en past binnen de interne en externe financiële ratio's.

Na een zorgvuldige selectieprocedure kozen we in 2018 voor een modern primair systeem dat door meerdere corporaties in de regio gebruikt wordt. Een systeem dat zichzelf dan ook meermaals bewezen heeft. Het afgelopen jaar werkten we hard om de implementatie succesvol te laten verlopen. In oktober stapten we over naar ons nieuwe systeem Empire. Vanaf die maand integreerden we ons informatiesysteem, het archief, de website en het klantportaal. De komende periode staat in het teken van wennen aan het nieuwe systeem en het optimaliseren van de inrichting.

Na een periode waarin we vooral intern bezig waren om de organisatie weer op orde te krijgen, gaan we ons nu, met onze belanghouders, vol inzetten voor onze bewoners en woningzoekenden, zodat zij kunnen wonen en leven in een fijne woning in een leefbare buurt. De middelen die we hiervoor beschikbaar hebben, zijn uiteraard nog beperkt. Laurentius realiseerde in 2018 wel een aanzienlijk resultaat van zo'n 200 miljoen euro, maar dat bestaat vrijwel geheel uit een niet-gerealiseerde waardeverandering van ons bezit. Daarmee betreft het een boekhoudkundig resultaat en geen inkomende kasstroom voor Laurentius. Maar stap voor stap zijn we aan de slag om 'Samen voor een thuis' te realiseren. Wij gunnen onze klanten namelijk een echt thuis. Een plek waar je je op je gemak voelt, in de buurt die bij je past en met het gevoel van veiligheid en rust die bij je past. Daar deden we het voor in 2018 en daar blijven we voor staan.

Wilfried Stribos
Breda, mei 2019



VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG



1 TEVREDEN BEWONERS

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

Klantgericht werken

Sleutelwoorden in het klantgericht werken van Laurentius zijn: denken en handelen vanuit bewoners. Onze kernwaarden hierbij zijn: klantgericht, integer, zorgvuldig en in verbinding. Daarom leveren wij maatwerk, zoeken we samen met onze bewoners naar oplossingen, bieden wij een goede (huur)prijs-kwaliteit verhouding, luisteren wij naar bewoners, werken wij samen met onze bewoners, nemen wij klachten serieus en leren wij daarvan. We voerden een actief participatiebeleid met als doel dat bewoners daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen op het beheer en beleid van Laurentius. Dit deden we onder meer door nauw samen te werken met de Huurderskoepel en bewonerscommissies. In co-creatie met huurders besteedden wij in 2018 het schoonmaakonderhoud aan. De aanbesteding van het groenonderhoud begeleiden wij ook samen met bewoners; dit traject is in volle gang. Onze klantenservice kende in 2018 een bereikbaarheid van 87% (2017: 85%). De klantenservice handelde in 2018 ruim 97% van de 60.706 inkomende calls zelf af (2017: 97% van de 62.344 calls). We hielpen meer dan 600 huishoudens aan een nieuwe woning, voerden 9500 klantreparatieverzoeken uit en bij planmatig/groot onderhoud werden 11.500 ingrepen uitgevoerd; bij een groot aantal woningen werden meerdere werkzaamheden uitgevoerd.

Klanttevredenheid

Hierbij denken en werken we vanuit drie perspectieven: de individuele klant, het klantencollectief en de dienstverlening. Wij streven naar het klantcijfer 7,5 of hoger bij de doorlopende klantmetingen, en de benchmarkletter B in de Aedes-benchmarkmeting Huurdersoordeel. In 2018 vroegen we in alle belangrijke klantprocessen of bewoners tevreden waren (doorlopende metingen). Ook nam Laurentius deel aan de Aedes-benchmark Huurdersoordeel meting 2018 en scoorde gelijk aan of lager dan in de meting van 2017:

Nieuwe Huurder: 7,4 (2017: 7,6)

Reparatieverzoeken: 7,1 (2017: 7,4)

Vertrokken Huurder: 7,6 (2017: 7,7)

Planmatig Onderhoud: 7,1 (2017: 7,1).

Deze lagere score heeft uiteenlopende redenen: we hebben afscheid genomen van één van onze vaste aannemers, de nieuw aangetrokken opvolger moest zich inwerken, en focusverlies bij medewerkers door de overstap naar een nieuw primair systeem. In 2019 sturen we strakker op het verbeteren van de klanttevredenheid en geven we vervolg aan enkele proces- en beleidswijzigingen ten gunste van huurders.

Zie ook bijlage 1 op pagina 116 voor de uitkomsten van de benchmarkmetingen.

Resultaten diensten aan statushouders, MO-ers en WMO

In 2018 leverde Laurentius een bijdrage aan de gemeentelijke taakstellingen voor het huisvesten van vergunninghouders. Voor de gemeente Breda huisvestten we 41 statushouders in 21 woningen. Het jaardoel van Laurentius om 72 statushouders te huisvesten is niet gerealiseerd. Reden hiervoor is te weinig aanmeldingen voor de gemeente Breda via het COA.

In de gemeente Alphen-Chaam is voor 2018 afgesproken dat er 2 gezinnen geherhuisvest worden. Dit realiseerden we in januari 2019.

In Breda maakte Laurentius afspraken over het huisvesten van 'uitstromers' uit de Maatschappelijke Opvang (MO-ers): in 2018 leverde Laurentius hiervoor 20 woningen (100% van de aanvragen).



In 2018 voerden wij 26 (2017: 17) individuele WMO aanpassingen uit en 15 (2017: 22) kleine aanpassingen tegen huurverhoging.

Woonruimteverdeling

Klik voor wonen

Laurentius bood via het West-Brabantse woonruimteverdeelsysteem 'Klik voor Wonen' sociale huurwoningen, koopwoningen en woningen in de vrije sector aan. Voor studenten ging dit via de speciale website: *Klik voor Kamers*. Op deze manier waren we de verschillende doelgroepen op de woningmarkt maatwerkgericht van dienst en zorgden we voor een optimale doorstroming. De woningcorporaties achter Klik voor Wonen zijn: Laurentius, WonenBreburg, Alwel, Thuisvester, Woonvizier en Woonkwartier. Daarnaast zijn er organisaties die niet deelnemen aan Klik voor Wonen, maar wel hun woningen aanbieden via Klik voor Wonen, zoals Mooiland en Avoord.

Modellen

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

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

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

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

Klachten, complimenten en geschillen

De klachten hebben veelal betrekking op onze communicatie. Vooral als het gaat om het proactief communiceren als iets niet loopt zoals gepland. In 2019 zijn we gestart met een projectgroep bestaande uit medewerkers en bewoners om de communicatie en participatie te verbeteren. De complimenten van onze huurders gaan veelal over een adequate afhandeling van het reparatieverzoek, de verhuurmakelaar of het planmatig onderhoud. Zie bijlage 1 op pagina 116 voor meer informatie.

Sociaal beheer

Omdat leefbare wijken en de eigen verantwoordelijkheid van bewoners voor die leefbaarheid steeds belangrijker is, staat sociaal beheer bij Laurentius hoog op de agenda. De keuze voor de in 2018 uitgevoerde werkzaamheden in sociaal beheer maakten we aan de hand van de volgende criteria:

- Wanneer burenlust burenoverlast wordt;
- Ondersteuning bewonersinitiatieven/ zelfredzaamheid en actieve bewoners;
- Extra aandacht voor onze complexen waar veel ouderen wonen door de inzet van woonzorgbeheerders;
- Optreden tegen woonfraude;
- Zichtbare buurtbeheerders zodat zij voor bewoners aanspreekbaar zijn in onze wijken
- Voeden/onderhouden van onze relaties met netwerkpartners in het maatschappelijke domein, omdat we ons realiseren dat een partij alléén problemen achter onze voordeuren, als zorgbehoeften, schulden, woonfraude en criminaliteit, niet kan oplossen. We hebben daarom slimme allianties met partners:
 - Vroeg eropaf voor vroegsignalering bij schulden;



- Buurtbemiddeling bij burenlust/ruzie;
- Contingentafspraken en Housing First voor het beschikbaar stellen van woningen voor uitstromers uit de maatschappelijke opvang, als blijfvanmijnlijf huizen, verslavingszorg en psychiatrie;
- Wonen+ voor voorrang voor mensen die vrijwilligerswerk willen doen in de wijk;
- Kamergewijze verhuur statushouders Prinsenbeek;
- Verhuur van bedrijfsruimte aan maatschappelijke initiatieven zoals een ontmoetingscentrum.

Ontruiming

Laurentius heeft samen met de gemeente en maatschappelijke partners tot doel zo min mogelijk ontruiming te hebben. In 2018 daalde het aantal ontruiming naar 7 (2017: 12). Zie Tabel 12 op pagina 118 voor meer informatie.

Huurverhoging

Laurentius verhoogde de huren in 2018 gematigd. De huurprijsontwikkeling voor de sociale voorraad was gemiddeld 1,45 procent. Voor het geliberaliseerde segment 1,50 procent. Binnen de sociale voorraad ontvingen 1.106 huurders geen huurverhoging. In het geliberaliseerde segment zagen 340 huurders de huur niet stijgen.

Belangrijkste resultaten

- Voorlichtingscampagne brandveilig wonen.
- Nieuwe communicatiestrategie.
- Inkoop van groen- en schoononderhoud in co-creatie met onze huurders.
- Bewoners hebben een zichtbaar en persoonlijk aanspreekpunt in de wijken door de aanwezigheid van buurtbeheerders en zorghuismeesters.
- Onze klantenservice kende een betere bereikbaarheid.
- We voldeden ruimschoots aan de norm voor passend toewijzen.
- We continueerden in ons kernwerkgebied het absolute aantal als het aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep.

Wat kan beter

- Het nieuwe primaire systeem werkt nog niet optimaal waardoor het niet altijd was te voorkomen dat klanten hiervan hinder ervoeren.
- Ondercapaciteit bij aannemers, niet altijd was te voorkomen dat klanten hiervan hinder ervoeren.
- De nieuwe communicatiestrategie doorleven en naleven.



2 PROFESSIONELE ORGANISATIE

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

Blijven leren en verbeteren

In het afgelopen jaar rondde het middenkader hun coachingstraject af. Ook volgden verschillende medewerkers scholing of startten deze op, afgestemd op hun eigen ontwikkeling, zie bijlage 8 op pagina 129.

De implementatie van Empire (project One) leidde ertoe dat meerdere medewerkers, die in het project deelnamen, hun kennis en kunde verbreedden. Dit leverde ook gesprekken op, gericht op ontwikkeling, zowel op inhoudelijk als op persoonlijk vlak en we bespraken doorstroom(wensen). Project One brengt teweeg dat de wens naar resultaatgericht en projectgericht werken groter is geworden in combinatie met procesmatig werken.

Koers organisatie

De organisatie blijft gericht op het denken en werken vanuit onze bewoners als hét fundament onder 'Samen voor een thuis'. De acties die we in 2017 inzetten om de koers van de organisatie handen en voeten te geven, ronden we grotendeels af. In 2019 meten we in het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) of deze acties ook leiden tot nieuw gedrag.

Een gezonde organisatie

In 2017 startte fit&slank bij Laurentius. In 2018 is daar vervolg aan gegeven met een nieuwe cursus fit&slank. Een groep medewerkers ging aan de slag met hun eetpatroon en levensstijl. Dit traject leidde tot een blijvende gezonde levensstijl van deelnemers. Een aandachtspunt voor 2019 is hoe medewerkers beter omgaan met de veranderende verwachtingen/taakeisen van werk en de balans tussen werk en privé.

Integriteit

Integriteit had ook in 2018 onze volle aandacht. Bij de raad van toezicht en in MT en middenkader verband stond het regelmatig op de agenda. De vertrouwenspersoon heeft in november in een medewerkersbijeenkomst de medewerkers aan de hand van een presentatie geïnformeerd over integriteitsvraagstukken en hoe we zaken kunnen melden. Integriteit is een onderdeel van onze interne audits. Al onze nieuwe medewerkers en inleners overleggen een VOG en de interim directeur-bestuurder en nieuwe leden van het MT doorlopen een integriteitsscreening.

Nieuw primair informatiesysteem

In 2018 is de implementatie van het nieuwe primaire systeem, Empire, verlopen via de "best practice" methode. Hierbij conformeren wij ons aan een standaardinrichting die het resultaat is van een vergelijking van processen tussen verschillende corporaties. Het beheer van het systeem wordt daarmee goedkoper en stabiel. En hierdoor zorgen we er ook voor dat we conform actuele wet- en regelgeving blijven werken. Het afgelopen jaar werkten we hard om de implementatie succesvol te laten verlopen. In oktober stapten we over naar ons nieuwe systeem Empire. Vanaf die maand integreerden we ons informatiesysteem, het archief, de website en het klantportaal. Door de invoering van een nieuw informatiesysteem zetten we een aanzienlijke stap vooruit om de kwaliteit van onze dienstverlening te garanderen en te verbeteren.



Informatievoorziening en informatiebeveiliging

We realiseren ons dat de kwaliteit van de informatievoorziening en de manier waarop we die voorziening gebruiken zeer belangrijke factoren zijn bij het realiseren van 'Samen voor een thuis'. De implementatie van de AVG vond in de eerste helft van 2018 plaats en brengen we sindsdien blijvend onder de aandacht.

Belangrijkste resultaten

- Empire is live.
- Meer kruisbestuiving binnen teams en tussen teams onderling.
- Verbreding van kennis en kunde medewerkers in project One.
- Meer fitte en slanke medewerkers.

Wat kan beter

- Ervoor zorgen dat de organisatie kwalitatief en kwantitatief goed is toegerust op de toekomst en flexibel kan inspelen op de veranderende omgevingsfactoren.
- Omgaan met werkdruk.
- Lager ziekteverzuim.
- Projectmatiger en resultaatgerichter werken.
- Eerlijk communiceren, zakelijk zijn en elkaar aanspreken.



3 EFFECTIEVE SAMENWERKING

Het intensiveren van en investeren in de samenwerking met maatschappelijke partners was in 2018 een belangrijk punt op de agenda. We zijn ervan overtuigd dat deze samenwerking bijdraagt aan de tevredenheid van onze klanten en aan het optimaliseren van de inzet van onze financiële middelen. Minstens zo belangrijk vinden we dat Laurentius wordt gezien als een betrouwbare en creatieve organisatie waarmee partners graag samenwerken. Het gezamenlijk streven is om daar waar de taak van de ene partner ophoudt, de ander die taak zo geruisloos mogelijk te laten overnemen. Door samenwerking met partijen in de wijk met betrekking tot leefbaarheid, onderhoud en op het gebied van zorg en welzijn creëren we meerwaarde: $1 + 1 = 3$. Zie ook bijlage 2 op pagina 119 over effectieve samenwerking.

Samenwerking belanghouders

Onze belangrijkste belanghouders zijn: de Huurderskoepel Laurentius (HKL), de gemeenten Breda en Alphen-Chaam, collega corporaties, zorgpartijen en onze leveranciers en aannemers. Met al deze partners werken wij intensief samen om onze doelstellingen uit het ondernemingsplan te realiseren. De nieuwe visie op onze samenwerking met belanghouders uit het ondernemingsplan 2017-2020 brachten wij in 2018 als volgt in de praktijk:

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 in verscheidene overlegvormen regelmatig in gesprek over het uitvoeren van de Alliantieafspraken 2015-2018. In voorbereiding op de verduurzamingsopgave vulden de corporaties in Breda met de gemeente de lokale routekaart naar CO²-neutraal in. Dat geeft ons een eerste beeld van de met de verduurzaming gemoeide kosten en effectiviteit van maatregelen. In 2018 bereidden de partijen nieuwe prestatieafspraken voor over de thema's Organisatie en samenwerking, Beschikbaarheid en betaalbaarheid, Nieuwbouwopgave, Duurzaamheid, Samenwerken in de wijken, Wonen en zorg, en Veiligheid voor de periode 2019-2022. Het spreekt voor zich dat we grote waarde hechten aan de samenwerking binnen de Alliantie en aan de hieruit voortvloeiende afspraken.

Afspraken gemeente Alphen-Chaam

In 2018 kwamen we met de gemeente Alphen-Chaam en de Huurderskoepel nieuwe prestatieafspraken overeen over onder andere passend toewijzen, woningverkoop en de huisvesting van statushouders. Tevens leverden wij onze inbreng aan de nieuwe gemeentelijke woonvisie en deelden we onze inzichten rond de gemeentelijke duurzaamheidsvisie. Dat illustreert hoe we samen constructief bouwen aan een nieuw woonbeleid.

Wonen+

Een van de projecten in het kader van de prestatieafspraken Alliantie Breda is het Wonen+ project in Muizenberg-Kesteren. Het doel is om de eenzijdige samenstelling van sociaal economisch kwetsbare huishoudens te doorbreken door sterkere huishoudens aan te trekken. Nieuwe huurders krijgen voorrang wanneer zij als vrijwilliger een maatschappelijke bijdrage leveren aan de wijk. De afspraak in 2018 was zo'n 50 woningen te verhuren, in 2017 was de doelstelling 20. In 2017 verhuurden we in totaal 15 woningen. In 2018 verhoogden we dit aantal naar 35. Dat is minder dan begroot, omdat er niet altijd direct een match tussen een beschikbare woning en een beschikbare kandidaat is te maken. Eind 2018 hielden we een tussenevaluatie. Het project is succesvol en wordt in 2019 voortgezet.



Samenwerking zorgaanbieders

Ook in 2018 werkte onze adviseur wonen welzijn en zorg intensief samen met diverse zorgaanbieders en de gemeente over onderwerpen die te maken hebben met wonen en zorg. Laurentius is als woningcorporatie verantwoordelijk voor de huisvesting van mensen die voor hun huisvesting bijzondere aandacht en zorg nodig hebben. Samen met zorgaanbieders en de gemeente brachten we in 2018 diverse knelpunten in kaart en gingen we vervolgens op zoek naar passende oplossingen.

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

Laurentius verhuurt ook geclusterde woonvormen aan mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Dit vraagt om vernieuwde afspraken door alle veranderingen binnen het sociale domein. Ditzelfde geldt bij de woonzorgcentra die we verhuren aan zorgpartijen. Vanaf 2019 transformeerden we een gedeelte bij zorgcentrum de IJpelaar naar scheiden van wonen en zorg. Mogelijk dat we dit bij meer woon-zorgcomplexen toepassen. Ook schreven we in 2018 onze visie rondom ons zorgvastgoed verder uit. Op deze manier is Laurentius op de hoogte van mogelijke (nabije) scenario's rondom ons eigen zorgvastgoed. We voeren nu actief beleid op dit onderwerp en zijn hierdoor meer dan voorheen op de hoogte van eventuele risico's en kansen.

Vroeg-signalering

In Breda werken de drie corporaties en het maatschappelijk werk (IMW Breda) al jaren samen op het gebied van schuldhulpverlening. In 2018 startten we met het project 'Vroeg Eropaf Breda'. In de pilot streven we ernaar op tijd aandacht te hebben voor betalingsproblemen. Mensen met beginnende betalingsproblemen sporen we actief op en benaderen we om eerder grotere financiële problemen te voorkomen. De Bredase woningcorporaties, de deelnemende energiebedrijven en zorgverzekeraars werken met een beveiligde databank. Over de uitwisseling van gegevens maakten we goede afspraken: het gebeurt op een veilige manier, alleen noodzakelijke gegevens delen we en de gegevens zijn voor niemand anders zichtbaar dan voor de schuldhulpverleners en maatschappelijk werkers die daadwerkelijk op pad gaan. Daarnaast kunnen mensen altijd bezwaar maken tegen het melden van eventuele achterstanden. In 2019 bekijken we samen met alle betrokkene partijen of we de pilot regulier doorzetten of niet.

Brandveiligheid

Samen met de gemeente en de brandweer voert Laurentius een actief beleid rondom brandveiligheid. Dit jaar controleerde Laurentius op technisch vlak preventief woningen en voerde daar waar nodig verbeteringen door. Naast technische aanpassingen, werken we ook aan de bewustwording bij huurders inzake brandveilig wonen. We plaatsen regelmatig artikelen over dit onderwerp in ons magazine en schrijven huurders persoonlijk aan met informatie over brandveiligheid. In de pilot brandveilig wonen, controleerde een ambassadeur van de brandweer twee woongebouwen samen met bewoners op alledaagse zaken, zoals spullen in de algemene ruimte, doorgang van vluchtroutes ect. In 2019 werken we dit verder uit.



Belangrijkste resultaten

- Nieuwe prestatieafspraken voorbereid met gemeente Breda en gemeente Alphen-Chaam.
- In Breda de 'lokale Routekaart naar een CO²-neutrale woningvoorraad' gevuld.
- Samen met partners het project Vroeg erop af Breda uitgevoerd.
- We voerden actief beleid omtrent brandveiligheid samen met de gemeente en brandweer.
- Scheiden van wonen en zorg uitgewerkt met Thebe voor een aantal woningen bij zorgcentrum de Ijpelaar.
- We voerden structureel overleg met alle zorgaanbieders.
- Actieve rol in de Alliantie projectgroepen Wijkimpuls, Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)/Goed Wonen voor Iedereen (GWI), Energie en de Werkgroep en Taskforce betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Wat kan beter

- Het proces naar de nieuwe prestatieafspraken in gemeente Breda is door de huurdersorganisaties als te omslachtig ervaren. In de loop van 2018 lag er een concept klaar voor het Bestuurlijk Overleg. Een aantal belanghebbenden waren van mening dat het proces naar de uiteindelijke besluitvorming te weinig inhoudelijk was. Er is daarna besloten een groot aantal sessies te organiseren voor beeld- en oordeelsvorming op de verschillende thema's. Dit betekende voor velen een extra grote belasting.
- Samenwerking met alle partijen in de wijk om draagvlak te behouden voor bewoners die uit de instelling/maatschappelijke opvang stromen naar zelfstandig wonen in de wijk en de leefbaarheid te borgen.
- Ons aanbod afstemmen op de vraag van zorgaanbieders



4 TOEKOMSTBESTENDIG VASTGOED

Een evenwichtige vastgoedsturing is één van de vijf speerpunten uit ons ondernemingsplan. Dit houdt in dat we ons vastgoed sturen naar een portefeuille die zowel volkshuisvestelijk als financieel toekomstbestendig is.

Portefeuillestrategie

Op 31 januari 2018 beëindigde de Autoriteit woningcorporaties het verscherpt toezicht. De Aw sprak daarbij de verwachting uit dat Laurentius ultimo 2019 voldoet aan alle financiële normen van WSW en Aw.

Met het zicht op het financiële herstel van Laurentius dachten we in 2018 samen met de raad van toezicht, het presidium, belanghouders en medewerkers na over investeren in de toekomst. Door te investeren kan Laurentius een extra impuls geven aan de realisatie van haar ambities en doelen uit het ondernemingsplan 2017-2020 'Samen voor een thuis' als ook voor de periode daarna. In 2019 voegen we het nieuwe hoofdstuk 'Investeren' toe aan ons ondernemingsplan.

In 2018 bereidden we de herijking van onze portefeuillestrategie voor.

Begin 2018 ronden wij de verkoop af van de complexen buiten ons kernwerkgebied Breda en Alphen-Chaam. Individuele woningen verkochten wij enkel incidenteel. We maakten complexbeheerplannen die complexgegevens en –beleid bundelen, ook voor onze zorgcomplexen. We onderzochten de alternatieve aanwendbaarheid van onze zorgcomplexen en brachten de verhuurrisico's voor deze specifieke voorraad in beeld. We hebben een visie geformuleerd op duurzaamheid waaronder een CO²-neutrale voorraad. Door de CO²-routekaart van Aedes en van de gemeente Breda verkenden we de mogelijkheden van verduurzamen van onze woningvoorraad en maakten een grove planning van deze opgave. Hierover hadden we overleg met gemeenten, energieleveranciers en corporaties over deze opgave, onze visies en de mogelijkheden tot samenwerking. In de gemeenten Breda en Alphen-Chaam hielden we ons aan de gemaakte prijsafspraken voor onze woningen. Met de gemeente Alphen-Chaam en de Huurderskoepel zijn nieuwe prestatieafspraken voor 2019 en verder gemaakt. Met de gemeente Breda en de Huurderskoepel startten we de dialoog over de nieuwe prestatieafspraken voor 2019 en verder.

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

Voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2016-2027

In 2027 hebben we een voorraad volgens de Woningbalans 2027:

Door aanpassing van het streefhuurbeleid en verkoopbeleid in 2017, is in 2018 het aantal goedkope woningen verder afgenomen en is het aantal bereikbare woningen toegenomen. Het aantal betaalbare woningen stagneerde in 2018 en ligt nog iets onder die van de Woningbalans 2027.



Gemeente Breda	Portefeuille 31-12-2016	Portefeuille 31-12-2017	Portefeuille 31-12-2018	Vershil 2017-2018	Woningbalans 2027
Goedkoop	501	434	373	-61	314
Betaalbaar	3.962	4.055	4.053	-2	4.085
Bereikbaar	1.641	1.645	1.699	+54	1.984
Totaal DvB:	6.104	6.134	6.125	-9	6.383
Duur	774	713	718	+5	682
Complexverhuur*	315	315	314	-1	0
Totaal:	7.193	7.162	7.157	-5	7.065

Gegevens op basis van de netto huur (zelfstandige + onzelfstandige woningen)
*Betreft woningen die worden verhuurd aan een derde partij (zorg). Deze woningen verhuren we door aan bewoners en zijn niet in huurklassen ingedeeld. Zij hebben een huur onder de liberalisatiegrens. De woningbalans eindigt in 2027 op nul woningen door het scheiden van wonen en zorg.

Gemeente Alphen-Chaam	Portefeuille 31-12-2016	Portefeuille 31-12-2017	Portefeuille 31-12-2018	Vershil 2017-2018	Woningbalans 2027
Goedkoop	9	9	7	-2	5
Betaalbaar	123	128	129	+1	151
Bereikbaar	61	55	54	-1	63
Totaal DvB:	193	192	190	-2	219
Duur	19	20	22	2	8
Complexverhuur*	32	32	32	0	12
Totaal:	244	244	244	0	239

Gegevens op basis van de netto huur (zelfstandige + onzelfstandige woningen)
*Betreft woningen die we verhuren aan een derde partij (zorg). Deze woningen verhuren we door aan bewoners en zijn niet in huurklassen ingedeeld. Zij hebben een huur onder de liberalisatiegrens.

Afname voorraad goedkope woningen

In de portefeuillestrategie 2016-2027 staat dat een toename van de goedkope voorraad niet realistisch is. De huur van een groot deel van deze woningen wordt bij mutatie opgetrokken naar betaalbaar of bereikbaar, omdat de kwaliteit van deze woningen niet past bij dit prijssegment. Daarom neemt deze deelvoorraad juist in aantal af, zo ook in 2018. De verwachting is dat het aantal blijft afnemen tot het aantal in de Woningbalans 2027.

Toename voorraad betaalbare woningen

In 2018 is de voorraad betaalbare woningen in beide gemeenten nagenoeg gelijk gebleven. Ten opzichte van het peiljaar 2016 is wel sprake van een toename. Het aantal neemt de komende jaren verder toe.

Behoud slaagkansen primaire doelgroep (passend toewijzen)

Ten opzichte van 2017 is in 2018 het vrijgekomen betaalbare aanbod voor de primaire doelgroep in totaal iets toegenomen, van 319 naar 326 woningen. In Breda was sprake van een toename van 304 naar 318, in Alphen-Chaam een afname van 15 naar 8.

Toename doorstroming huishoudens vanuit sociale huur naar dure huur en koop

In 2018 is de mutatiegraad toegenomen tot 10% (2017: 9,7% 2016: 8,8%). Vrijgekomen woningen wezen we passend toe. Gemuteerde sociale huurwoningen worden bewoond door de doelgroep.



Kwaliteit woningen:

- *Bouwkundig: kwaliteit casco op conditiescore 2*
In 2018 voldoen we hieraan (zie ook bijlage 3 op pagina 121).
- *Energie: beperkt verbeteren (verduurzaming planmatig onderhoud en mutatie)*
Door de verkoop van de complexen in het buitengebied steeg de energie index van onze voorraad van 1,48 in 2017 naar 1,53 eind 2018. De verkochte complexen hadden een zeer goede energie index. Daarnaast heeft het herlabelen van ca. 2.100 bestaande woningen volgens de huidige regelgeving de stijging versterkt.
- *Ouderen: behoud huidige voorraad*
In 2018 hadden we geen mutaties in aantallen woningen voor ouderen.

Eventueel investeren na 2022

In 2018 investeerden wij niet. We namen wel uitbreiding van de woningvoorraad (conform portefeuillestrategie + 25 woningen Euretco) vanaf 2022 op in de Begroting 2019. De komende jaren geven we nadere invulling aan dit voornemen. In 2019 voegen we de doelstelling kwaliteit en energie toe aan de portefeuillestrategie.

Onderhoud

De keuze voor het in 2018 uitgevoerde onderhoud maakten we aan de hand van deze criteria:

- Veiligheid/gezondheid;
- Behoud conditiescore 2;
- Technische vervolgschade;
- Terugdringen leegstand en meer aansluitend verhuren;
- 7157Toename klachten- en mutatieonderhoud;
- Gebruik en bedrijfsproces;
- Cultuurhistorische waarde;
- Duurzaamheid;
- Beleving esthetica.

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

Planmatig onderhoud

In 2018 voerden we het planmatig onderhoud uit aan de hand van de volgende leidende principes:

1. Alle woningen onderhouden we zodat ze schoon, heel en veilig zijn.
2. Tot 2020 is het doel de conditiescore 2 te handhaven. In 2018 richtten we ons 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 onderhouden we op niveau 'basiskwaliteit' voor alle (verhuur én verkoop gelabelde) woningen die we nog langer dan tien jaar exploiteren. We hanteren hiervoor een gemiddelde conditiescore 2.
4. Tijdens de natuurlijke onderhoudsmomenten is er aandacht voor verduurzaming en voor het terugdringen van energieverbruik.



Belangrijkste resultaten

- De conditiescore van het totale bezit bleef voor het casco gemiddeld 2. (De energie-index steeg van 1,48 naar 1,53.)
- Uitvoering van schilderwerk in totaal 56 woongebouwen (42 woongebouwen volgens de resultaat gerichte schilderafspraken en 14 woongebouwen volgens een traditionele aanvraag)
- Controle van vijf woongebouwen waar voornamelijk ouderen wonen op brandveiligheid. Vervolgens troffen we bij vier woongebouwen maatregelen om de brandveiligheid te verhogen.
- Plaatsing van energiezuinige ledverlichting in 39 woongebouwen, waardoor servicekosten voor 1.112 huishoudens dalen.
- Vervanging van 212 oude Cv-ketels door ketels met betere rendementen tijdens het planmatig onderhoud.
- Vervanging van de intercoms (deurtelefonie) voor videofoon bij vier woongebouwen waarmee het gevoel van veiligheid is verbeterd.
- Modernisering van zes liften bij drie hoogbouwgebouwen.
- Planmatige vernieuwing van het sanitair en keukens bij twee woongebouwen.

In de Aedes-benchmark 2018 scoorde Laurentius op het prestatieveld Onderhoud & Verbetering een B, een gemiddelde score. Op het prestatieveld Duurzaamheid scoorde Laurentius een A. Dit komt omdat de energetische prestatie van onze woningen gemiddeld hoger was dan het sectorgemiddelde.

Dagelijks onderhoud (mutatie- en klachtenonderhoud)

In 2018 voerden we het dagelijkse onderhoud uit aan de hand van de volgende leidende principes:

1. Woningen die we langer dan tien jaar willen exploiteren en die niet voor verkoop gelabeld zijn, onderhouden we conform de basiskwaliteit.
2. Woningen die bestemd zijn voor verkoop, onderhouden we op basis van verkoopkwaliteit: een sobere vervanging van installaties, badkamer, keuken en toilet. De verkoopprijs stemmen we hierop af of de verkoopmakelaar kreeg hierin onderhandelingsruimte.
3. We volgen 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 voeren we een elektrischeuring uit.

Belangrijkste resultaten

- We vervingen in het dagelijks onderhoud 20 oude Cv-ketels door ketels met betere rendementen en 50 verouderde warmtewisselaars bij stadsverwarming.
- We renoveerden 155 keukens, 80 badkamers en 50 toiletruimtes.
- We maakten 680 verhuureenheden verhuur-klaar.
- We voerden 9500 reparatieverzoeken uit.

Sturen op maatschappelijk en financieel rendement

In 2018 beoordeelden we onze woongebouwen op marktwaarde, technisch, financieel en sociaal vlak om zo een integraal beeld van onze voorraad te krijgen, zodat we aandacht kunnen geven aan de minder goed scorende woongebouwen. Daarbij bleek dat we data misten om deze beoordeling volledig af te ronden in 2018. In 2019 verzamelen we extra data. In de portefeuillestrategie die we in 2019 herijken, besteden we aandacht aan doelstellingen voor maatschappelijke en financiële rendementen die we vervolgens monitoren. Voor de besluitvorming omtrent investeringen is een investeringsstatuut met financieel en maatschappelijk afwegingskader in de maak.



Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Door onze portefeuillestrategie heeft Laurentius vanaf 1 januari 2017 meer woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. Dit werd in de Aedes-benchmark 2018 voor het eerst zichtbaar. We verwachten dat de score in de benchmark 2019 vergelijkbaar is, omdat we in 2018 met circa 68% een vergelijkbaar deel van onze vrijkomende huurwoningen verhuurden in het goedkope en betaalbare huursegment. We leverden onze bijdrage aan de doelen van de Alliantie. Laurentius voldeed aan de 95%-norm voor passend toewijzen (98,9%), monitorde de slaagkansen van de primaire doelgroep en monitorde de huursomstijging. De huursomstijging voor de voorraad zelfstandige gereguleerde huurwoningen bleef met 1,96% ruim binnen de norm van maximaal 2,4%, waarbij we de overschrijding van de norm in 2017 (met 0,09%) konden compenseren.

Vastgoedstrategie sociaal domein

De veranderingen in het sociaal domein hebben consequenties voor onze vastgoedstrategie. Denk hierbij aan het inkrimpen en sluiten van verzorgingstehuizen en het feit dat ouderen langer thuis blijven wonen. Het scheiden van wonen en zorg biedt nieuwe uitdagingen. In 2018 voerden we verschillende gesprekken met de gemeente, zorgpartijen en andere corporaties over wat dit betekent en hoe we samen oplossingsscenario's kunnen ontwikkelen. Zorgpartijen zijn bezig met het ontwikkelen van een nieuwe strategie, waarbij ze zich vooral richten op zorg en minder op huisvesting. Langdurige contracten sluiten zorgpartijen steeds minder af. Veelal ontstaat de wens om de huidige contracten om te zetten in een andere vorm waarin het scheiden van wonen en zorg is vormgegeven. Overige aanvullende afspraken tussen partijen rondom scheiden van wonen en zorg zijn in de maak en de gemeente Breda heeft zich bij deze overleggen aangesloten. We volgden het convenant *Verantwoordelijkheidsverdeling aanpassingen woonvoorzieningen 2017 en 2018*. Het convenant regelt de verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeente en corporaties waardoor de dienstverlening aan bewoners verbetert en er ook ruimte is voor maatwerk.

Belangrijkste resultaten

- We stelden in samenwerking met bewoners een duurzaamheidsvisie op.

Wat kan beter

- Onze portefeuillestrategie moet herijkt worden, dat doen we in 2019.
- Beter inzicht krijgen in ons maatschappelijk rendement en financieel rendement.



5 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

In dit hoofdstuk lichten we onze financiële cijfers toe over het boekjaar 2018 en de gebeurtenissen in 2019 die van invloed zijn op de jaarrekening 2018. In de beleidsmatige analyse van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde gaan we nader in op de kasstromen.

Continuïteit

Per 31 januari 2018 is het verscherpt toezicht vanuit het Aw komen te vervallen. Het Aw geeft in haar integrale oordeelsbrief 2018 aan, gebaseerd op de dVi 2017 en de jaarrekening 2017, dat er vooralsnog geen aanleiding is voor opmerkingen met betrekking tot de financiële continuïteit en de bescherming van het maatschappelijke vermogen van Laurentius.

Kengetallen continuïteit

Belangrijke kengetallen om de continuïteit te beoordelen zijn:

	Enkelvoudig		Geconsolideerd	
	2018	2017	2018	2017
ICR	1,37	1,26	1,37	1,26
Solvabiliteit (EV/TV)	65,10%	55,10%	65,15%	55,14%
Rentabiliteit totaal vermogen (inkomen voor aftrek van interest/TV)	16,65%	10,69%	16,67%	10,72%
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat/EV)	23,24%	15,45%	23,24%	15,45%
Current ratio (vlottende activa/kort vreemd vermogen)	0,41	0,32	0,45	0,37
Loan to value (VV/beleidswaarde)	57,24%	72,14%	57,24%	72,14%
Interne financiering per woning (EV/aantal woningen)	€ 113.995	€ 82.085	€ 109.907	€ 82.085
Externe financiering per woning (LVV/aantal woningen)	€ 49.105	€ 57.191	€ 49.105	€ 57.191
Aantal woningen	7.401	7.899	7.401	7.899

Met name in 2018 heeft de effectuering van de verkoop van het zogeheten ‘buitengebied’ (buiten Breda en Alphen-Chaam) plaatsgevonden. Een klein deel hiervan kwam reeds in 2017 tot stand. Deze transactie heeft invloed op de kengetallen. De externe schuld per woning neemt af door vervroegde aflossing van leningen. De ICR verbetert door verminderde renteverplichtingen, de vijf jaar prognose staat met een waarde van 1,39 bijna op de norm van het WSW. De ontwikkeling van de ratio's en de versnelde realisatie van het Plan van Aanpak 2012-2022 is de basis voor een bestendig financieel herstel van Laurentius

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR geeft de mate aan waarin we de rentelasten uit operationele kasstromen kunnen voldoen. De ICR is de verhouding van de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven en de bruto rente-uitgaven. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat ten opzichte van 2017 de ICR stijgt tot 1,37. De door het WSW bepaalde gewogen gemiddelde norm (verslagjaar - 2 jaar en +5 prognose jaren) van (minimaal) 1,4 wordt daardoor in het verslagjaar net niet gehaald. De prognose voor de komende vijf jaar met een gewogen gemiddelde van 1,75 laat zien dat we na 2018 wél voldoen aan de norm.



Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding van eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal en bedraagt per 31 december 2018 geconsolideerd 65,15% (2017: 55,12%). Dit wordt veroorzaakt door een positief resultaat van € 196 miljoen (2017: € 100 miljoen), veroorzaakt door de waarde veranderingen van het vastgoed.

Current ratio

De current ratio geeft aan of een organisatie met haar kortlopende vorderingen haar kortlopende schulden zou kunnen betalen. Een gangbare norm voor de current ratio is 1,0. Deze wordt eind 2017 en 2018 niet behaald, als gevolg van overlopende rente en aflossingen op de leningportefeuille in 2018 respectievelijk 2019.

Loan to value (LTV)

De loan to value is de verhouding van de langlopende schulden, uitgedrukt in een percentage van de materiële vaste activa in exploitatie en ontwikkeling. Per 31 december 2018 bedraagt deze geconsolideerd 57,24% (2017: 72,14%). De daling wordt veroorzaakt door het aflossen van leningen en een stijging van de waarde van materiële vaste activa in exploitatie. Deze positieve ontwikkeling zien we ook bij de schuld per woning (externe financiering per woning). Deze bedraagt per 31 december 2018 geconsolideerd € 49.105 per woning (2017: € 57.141). De omvang van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2018 geconsolideerd € 399 miljoen (2017: € 475 miljoen).

Resumé ratio's

De ratio's geven aan dat het financiële herstel van Laurentius op schema ligt en het in de lijn der verwachtingen ligt dat per eind 2019 aan de (WSW-)normen wordt voldaan.

Jaarresultaat

Ook het jaarresultaat over 2018 was beter dan over 2017. Het resultaat voor belastingen over 2018 bedraagt € 200 miljoen (2017: € 107 miljoen). Hiervan is € 196 miljoen respectievelijk € 96 miljoen het effect van waardeveranderingen op vastgoed. Het geconsolideerde resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen daalt derhalve van € 11 miljoen naar € 4 miljoen, het gevolg van € 5 miljoen minder huurinkomsten door verkoop van het buitengebied. De kasstroom uit bedrijfsoperaties en (des-) investeringsactiviteiten was in 2018 € 86 miljoen (2017: € 61 miljoen). Het positieve resultaat na belastingen van € 196 miljoen is toegevoegd aan het groepsvermogen.

Financiële instrumenten

Laurentius heeft twee derivaten, zogeheten renteswaps payer, waarbij geldt dat geen plicht bestaat tot bijstorten of tussentijds verrekenen. Ook hoeft Laurentius geen buffers aan te houden of zekerheden te verstrekken. De derivatenpositie kent een negatieve marktwaarde als gevolg van de lage rentestanden. Laurentius heeft besloten deze twee derivaten niet te verkopen en conform contract te laten expireren in 2020 en 2022. Laurentius is in 2018 niet actief geweest op de beleggingsmarkt.

Oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op 31 januari 2018 heeft de Autoriteit woningcorporaties het verscherpt toezicht op Laurentius opgeheven. De verwachting is dat Laurentius eind 2019 voldoet aan alle financiële normen van WSW en Aw.



Saneringssteun

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

Leningen

In 2018 zijn geen nieuwe leningen opgenomen. Voor 2018 geldt een aflossingsverplichting (korter dan een jaar) per balansdatum van circa € 35 miljoen. Dit betreft de reguliere aflossingsverplichting van de leningenportefeuille voor € 11 miljoen en een eindaflossing voor een totaalbedrag van € 24 miljoen.

Toezicht belemmerende bepalingen

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

Treasury

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

Verwachtingen

Eind 2016 hebben we de portefeuillestrategie herijkt en een scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB opgesteld, rekening houdend met de gevolgen van invoering van de nieuwe Woningwet. Laurentius zal in 2019 haar portefeuillestrategie wederom herijken. De financiële ruimte die meerjarig gaat ontstaan zal daarin worden meegenomen.

Fiscale verwachtingen

Inmiddels is door het kabinet ingestemd met de zogeheten ATAD (Anti Taks Avoidance Directive) Deze wet, gebaseerd op Europese wetgeving, gaat nu in per 2019 waardoor renteuitgaven van een groep (ondernemingen) fiscaal niet meer aftrekbaar zal zijn, voor zover deze meer dan 30% van de EBITDA bedragen en een drempel bedrag van € 1 miljoen overstijgen. Deze wet zal ook Laurentius raken. De wijziging zal tot gevolg hebben dat Laurentius een jaar eerder door haar verrekenbare verliezen heen zal zijn (2022 in plaats van 2023) en dus in 2022 al vennootschapsbelasting zal moeten betalen. Voor de jaren 2023 en verder zal het effect van de aftrekbeperking beperkt zijn indien Laurentius niet aanvullend leent voor investeringen, doordat dan de rentelasten relatief snel afnemen en de EBITDA toeneemt. Daarnaast zal de voorwaartse verliesverrekening beperkt worden tot 6 jaar in plaats van de huidige 9 jaar. Laurentius maakt vanaf 2018 echter positieve fiscale resultaten indien Laurentius niet aanvullend leent voor investeringen, waardoor Laurentius waarschijnlijk weinig tot geen nadeel van deze maatregel zal ondervinden.



BESTUURSVERSLAG



1 BESTUURLIJKE ZWAARTEPUNTEN

1. Afronding verkoop bezit buiten het kernwerkgebied

Laurentius bracht eind 2016 het bezit buiten het kernwerkgebied Breda en Alphen-Chaam in de verkoop en vond in 2017 drie kopers die tezamen dit gehele bezit van Laurentius buiten het kernwerkgebied overnamen. Begin 2018 is deze verkoop afgewikkeld en is het verkochte aan de kopers geleverd. Achtergrond en aanpak van deze verkoop verantwoordden wij uitvoerig in het jaarverslag 2017.

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

De ontwikkeling van de financiële ratio's en de versnelde realisatie van het Plan van Aanpak 2012-2022 (geactualiseerd in 2016) was voor de Autoriteit woningcorporaties aanleiding het verscherpt toezicht met ingang van 31 januari 2018 op te heffen. Het noodzakelijke financieel herstel van Laurentius kreeg een belangrijke impuls door de verkoop van het bezit buiten het kernwerkgebied Breda en Alphen-Chaam. Door het financieel herstel kon Laurentius in de loop van 2018 beginnen met, samen met belanghouders, verkennen van de (on)mogelijkheden van investeringen vanaf 2019.

3. Organisatieontwikkeling

In 2018 betrokken we belanghouders bij de toekomst van Laurentius door het organiseren van een belanghoudersdag waar zij met Laurentius hun wensen en verwachtingen konden delen nu Laurentius weer in staat is om beleid te ontwikkelen rond investeren vanaf 2019.

Wij zetten het versterken van het middenkader door, door training en coaching ter versterking van hun eigenaarschap, onderlinge samenwerking en afstemming en hun countervailing power te verbeteren.

4. Nieuw primair-informatiesysteem

2018 stond in het teken van de projectmatige implementatie van een nieuw softwaresysteem waarmee de primaire bedrijfsprocessen integraal kunnen werken. De voorheen gebruikte software was meer dan 20 jaar oud en werd niet meer ondersteund. Bij de selectie van een nieuw pakket (begin 2017) en de implementatie daarvan (in 2018) was de gehele organisatie betrokken. Om de continuïteit van dienstverlening te waarborgen en tegelijkertijd een fors aantal medewerkers voor het implementatieproject vrij te spelen moest een even zo fors aantal tijdelijke medewerkers worden aangetrokken. Hoewel de beoogde live-gang voor mei 2018 was voorzien, bleek gaandeweg dat we voorrang moesten geven aan kwaliteit en zorgvuldigheid boven snelheid. Daarom stelden we de livegang uit tot oktober 2018. Op 18 oktober ging Laurentius succesvol 'live' met het softwarepakket Dynamics Empire (DE).



2 ORGANISATIE

Laurentius is een vereniging. Alle bewoners die huren van Laurentius kunnen gratis lid worden van de vereniging. Eind 2018 waren 752 huurders lid van de vereniging (2017: 765).

Het hoogste orgaan van de vereniging is de ledenraad die in 2018 werd gevormd door 19 bewoners (2017: 20, de ledenraad bestaat uit ten minste vijftien en ten hoogste eenendertig leden). De ledenraad bewaakt de continuïteit van de vereniging, bevordert de maatschappelijke inbedding van Laurentius en keurt het meerjarenbeleid, de begroting en de jaarrekening goed. De ledenraad heeft een presidium ('dagelijks bestuur') dat de vergaderingen van de ledenraad organiseert en maandelijks met de directeur-bestuurder praat over lopende zaken. Zie bijlage 4 op pagina 123 voor wie lid zijn van de ledenraad en van het presidium. Ook staan daar de belangrijkste onderwerpen waar de ledenraad over sprak.

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

(Be)sturingskader

De directeur-bestuurder werkt, binnen de wet, de statuten en reglementen van Laurentius, aan het realiseren van de doelstellingen van Laurentius. Met het financieel herstel van Laurentius verkenden we in 2018 samen met belanghouders de (on)mogelijkheden voor investeringen vanaf 2019. Om de hiervoor vereiste focus in de organisatie vast te houden, hanteerde de directeur-bestuurder ook in 2018 het volgende (be)sturingskader voor Laurentius:

1. Woningwet, BtIV, statuten, reglementen en overige regelgeving
2. Actualisatie Plan van Aanpak 2016 (tot 1 februari 2018)
3. Ondernemingsplan 2017 – 2020 'Samen voor een thuis'
4. Portefeuillestrategie
5. Begroting
6. In Control Raamwerk, intern auditplan en auditverslagen
7. Treasurystatuut en verbindingsstatuut
8. Beleidsplan Informatisering & Automatisering
9. Strategische personeelsplanning
10. Belanghoudersbeleid
11. Prestatieafspraken met gemeente en huurderskoepels
12. Aanbevelingen uit het visitatierapport, accountantsverslagen en managementletters
13. Toezichts- en oordeelsbrief Aw
14. Risicobeoordeling WSW

Management

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

Het MT vergadert iedere week waarbij in de ene week het accent ligt op besluitvorming en in de andere week op verdieping van inhoudelijke thema's. Het management richtte zich het afgelopen jaar met name op onderwerpen in relatie tot de bestuurlijke zwaartepunten (zie pagina 22 e.v.).



Ondernemingsraad

In 2018 had de ondernemingsraad (OR) zes overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder (2017: 6). Bij een overlegvergadering was een delegatie van de raad van toezicht aanwezig. Daarnaast sprak de OR éénmaal met (een delegatie van) de raad van toezicht zonder de directeur-bestuurder.

Naast onderwerpen gerelateerd aan de bestuurlijke zwaartepunten (zie pagina 22 e.v.) waren in alle overlegvergaderingen vaste besprekpunten: de personeelsontwikkeling, de implementatie van het nieuwe primaire systeem en de stand van zaken van de verschillende juridische procedures.

De OR sprak ook eenmalig met het MT in een informeel bijpraatmoment. Verder waren er in 2018 tien bijpraatmomenten waarin de OR met de manager bedrijfsvoering (tevens projectleider ONE) de voortgang besprak van de implementatie van het nieuwe primaire systeem. Ook had de OR een gesprek met de ARBO-preventiemedewerker.

In de voorbereiding op de benoeming van de nieuwe bestuurder was de OR betrokken bij het maken van het functieprofiel voor de nieuw te benoemen directeur-bestuurder. Met de per 1 november 2018 benoemde interim-bestuurder had de OR een gesprek en brachten zij advies uit.

De OR volgde een ééndaagse training bij Stans van Zuilen. Zij is gespecialiseerd in training, advies en mediation. De voorzitter van de OR nam twee keer deel aan een overleg van het landelijke platform voor voorzitters van ondernemingsraden van woningcorporaties. Dit overleg was bij het Nederlands Instituut voor de Kennisoverdracht (INVK).

De OR organiseerde tenslotte een kennismakingssessie met nieuwe medewerkers en een inloopspreekuur voor medewerkers die vragen hadden over de nieuwe CAO.

Zie bijlage 6 op pagina 126 voor meer informatie.

Vertrouwenspersoon

De externe vertrouwenspersoon heeft diverse malen afstemmingsoverleg gevoerd met de directeur-bestuurder en de controller. De introductie van de vertrouwenspersoon op intranet is uitgebreid. In 2018 hebben vijf personen zich tot de vertrouwenspersoon gewend: een maal met een vraag op het gebied van integriteit en vier maal op het gebied van omgangsvormen. In een geval op het gebied van omgangsvormen zijn de verhoudingen niet verbeterd en is afscheid van elkaar genomen. In de overige gevallen hebben betrokkenen na een oriënterend - of adviesgesprek met de externe vertrouwenspersoon de situatie zelf ter hand genomen.

Collegiale leningen

Laurentius verstrekt geen leningen aan andere corporaties.



3 INTERN TOEZICHT

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

De raad van toezicht vergaderde in de verslagperiode zes keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris (2017: 6). Afhankelijk van de besproken onderwerpen waren daar ook managers, de controller of externen (zoals de accountant en advocaten) bij aanwezig.

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

Taken van de raad van toezicht

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

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

De raad als toezichthouder

Bij het uitoefenen van het toezicht hanteerde de raad in 2018 de volgende kaders:

Extern	Intern
Focus op primaire doelgroep in het kernwerkgebied en financieel herstel	<ul style="list-style-type: none"> – Actualisatie 2016 van het Plan van Aanpak (tot 1 februari 2018) – Ondernemingsplan 'Samen voor een thuis' 2017 – 2020 – Meerjarenbegroting – Prestatieafspraken met directeur bestuurder en de jaarlijkse beoordeling daarvan
Woningwet 2015	<ul style="list-style-type: none"> – Statuten Laurentius en nevenstructuur – Prestatieafspraken met de gemeenten en huurderskoepels in Breda en Alphen-Chaam
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015	<ul style="list-style-type: none"> – Reglement raad van toezicht – Reglement renumeratiecommissie – Reglement auditcommissie
Governancecode Woningcorporaties 2015	<ul style="list-style-type: none"> – Profielschets raad van toezicht – Jaarlijkse zelfevaluatie raad van toezicht – Bestuursreglement – Meldings- en integriteitscode (niet verplicht maar ook niet vrijblijvend en wordt bij indiensttreding persoonlijk verstrekt aan alle medewerkers van Laurentius. De code is te vinden op: https://www.laurentiuswonen.nl/media/1021/integriteitscode-en-meldingsregeling-laurentius.pdf)



Extern	Intern
	– In Control Raamwerk
Overige wet en regelgeving zoals: overlegwet, huurrecht, Wet Normering Topinkomens, klachtenreglement, Stedelijke Geschillencommissie	– Accountantsverslagen – Verslagen van interne audits – Rapportages van gerichte onderzoeken
Normen en beoordelingsbrieven vanuit de Autoriteit Woningcorporaties en vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw	– Verbindingenstatuut – Reglement Financieel beleid en beheer (Rfbb) – Treasurystatuut – Treasuryjaarplan
Cao Woondiensten	– Bedrijfseigen regeling

Bij het toezicht vaart de raad niet louter op de directeur-bestuurder, maar de raad kijkt ook zelfstandig naar de organisatie en de omgeving. De raad onderhoudt een gestructureerd direct en zelfstandig contact met het presidium van de ledenraad, de ondernemingsraad, het managementteam en de Huurderskoepel van Laurentius. Daarnaast heeft de raad ook contactmomenten met andere belanghouders, overheden, professionals en managers. De raad informeert zich eigenstandig over actuele ontwikkelingen in de corporatiesector. Zie bijlage 9 op pagina 130 voor een overzicht van onderwerpen waar het toezicht zich specifiek op richtte.

De raad als adviseur

De raad gaf de directeur-bestuurder advies over aanpak en voortgang verkoop bezit buiten het kernwerkgebied, lopende juridische procedures en de organisatieontwikkeling. Maandelijks hebben voorzitter en directeur-bestuurder klankbord gesprekken. Zie bijlage 9 op pagina 130 voor een overzicht van specifieke onderwerpen waarover de raad van toezicht adviseerde.

De raad als werkgever

Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms bestuurde Laurentius en de met Laurentius verbonden ondernemingen tot 1 november 2018. Per die datum aanvaardde zij de functie van directeur-bestuurder van Woonpunt in Maastricht. De raad van toezicht is Marie-Thérèse Dubbeldam zeer erkentelijk voor het vele en goede werk dat zij voor Laurentius verrichtte. Daarmee heeft zij een wezenlijke bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van Laurentius en het financieel herstel dat leidde tot de opheffing van het verscherpt toezicht door de Autoriteit woningcorporaties.

Per 1 november benoemde de raad van toezicht Wilfried Stribos tot directeur-bestuurder a.i. in afwachting van het resultaat van de werving- en selectieprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder waarbij de raad van toezicht zich laat bijstaan door een gespecialiseerd werving- en selectiebureau.



Beloning

De beloning van de directeur-bestuurder past vanaf de indiensttreding volledig binnen de Wnt en de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting*.

De raad sprak buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder over haar functioneren en prestaties en formuleerde daarover conclusies. Voorafgaand haalde de raad feedback op bij het management, de ondernemingsraad, de Huurderskoepel en het presidium van de ledenraad. De commissie deelde die conclusies met de directeur-bestuurder. Samengevat is de raad van oordeel dat Laurentius onder leiding van de directeur-bestuurder goed presteerde in 2018. De beloning van de directeur-bestuurder en de directeur-bestuurder a.i. wordt verder verantwoord in de jaarrekening in hoofdstuk 16 op pagina 110 e.v.

Tegenstrijdige belangen

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

Declaraties en vergoedingen

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

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

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

Permanente Educatie (PE)

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties vanaf in drie jaar tijd (2017-2019) 108 PE-punten moeten halen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingssuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

In vervolg op haar studie in 2016 verdiepte de directeur-bestuurder zich in 2017 verder in de invloed van het brein en van onbewuste processen op het gedrag door het volgen van 'Brein in de boardroom'. Ook richtte zij zich op de toekomst van woningcorporaties, en maatschappelijke verankering. In 2018 hield zij zich bezig met maatschappelijke inbedding, duurzaamheid en leiderschap en cultuur.

Hiermee behaalde zij in 2017 12 PE-punten en in 2018 33 PE-punten.

(In totaal 45 punten van de 108 punten te behalen in de periode 2017 – 2019)

Nevenfuncties

Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms was in 2018 lid van de raad van toezicht en voorzitter van de financiële commissie van de MeanderGroep Zuid-Limburg. Wilfried Stribos is bewindvoerder.



De raad is onafhankelijk

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

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

Kennis is op peil

De leden van de raad hielden hun kennis en vaardigheden op het vereiste niveau. Door het volgen van uiteenlopende opleidingen en trainingen op het gebied van goed ondernemingsbestuur, de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van Laurentius in het bijzonder. Ze voldoen aan de normen die Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) vaststelde. In 2018 is wel een aantal opleidingen doorgeschoven naar o.a. 2019 vanwege tijdsbelasting, verkoop buitengebied en vertrek bestuurder. Zie bijlage 9 op pagina 130 voor meer informatie.

(Herbenoeming) leden

In 2018 waren geen van de leden van de raad aftredend.

Zelfevaluatie

De jaarlijkse zelfevaluatie had de raad van toezicht in november 2018, dit jaar zonder externe begeleiding. De zelfevaluatie leidde tot de volgende inzichten:

- Het complexe veld waarin Laurentius opereert (vanwege de rechtsvorm vereniging), met vele spelers, vraagt meer dan elders om goede informele contacten en informele afstemming met/tussen de diverse spelers. Dit verloopt goed.
- Die situatie vraagt ook om rolbewustzijn en rolvastheid van de RvT, bijvoorbeeld bij de vraag in hoeverre/hoe de raad zich moet/mag bemoeien met de vervulling van vacatures in de gremia waar hij mee samenwerkt (Presidium, bestuur HKL).
- De nieuwe fase waarin Laurentius is gekomen na het opheffen van het verscherpt toezicht in 2018 vraagt aandacht voor de rol van de raad. Dit zal de raad in 2019 met de nieuwe directeur-bestuurder bespreken.

Tegen deze achtergrond is de raad tevreden over:

- De tussen raad en bestuur gedeelde intentie en resultaatgerichtheid.
- De rol van de voorzitter: deze is steeds kritisch maar zorgt ook meteen voor lucht door humor.
- De sfeer in het team is positief kritisch, ontspannen en goed.
- De opheffing van het verscherpte toezicht.
- Het onderlinge vertrouwen en de betere contacten met belanghouders, zowel intern als extern.

Minder tevreden is de raad over:

- De kwaliteit van oplegnotities.
- De grote hoeveelheid agendapunten en grote aantallen stukken.



Vergoeding leden

De vergoeding voor de leden van de raad van toezicht – die de ledenraad vaststelt – valt binnen de kaders van de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting* en de beroepsregels van de VTW.

De vergoeding wordt verder verantwoord in hoofdstuk 16 op pagina 110.



4 EXTERN TOEZICHT

In 2018 voerde Laurentius elk half jaar (2017: elk kwartaal) gesprekken met de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook na het opheffen van het verscherpt toezicht blijven Laurentius en Aw en WSW hechten aan een regelmatig persoonlijk contact

Staatssteun, passendheid en huursom

Eind november 2018 constateerde de Aw op basis van de verantwoordingsstukken over het verslagjaar 2017 van Laurentius dat de accountant de juistheid en volledigheid van de opgave inzake de toewijzingsgegevens kon vaststellen en dat de toewijzingen van woonegelegenheden met een maandhuur tot € 710,68 voor 90% of meer zijn gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrenzen van € 36.165/€ 40.349. Hiermee voldoet Laurentius aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling. De Aw constateerde ook dat uit de verantwoordingsstukken over het verslagjaar 2017 blijkt dat de accountant de juistheid en volledigheid van de opgave inzake de toewijzingsgegevens kon vaststellen en dat Laurentius 95% of meer van de huishoudens met een recht op huurtoeslag woningen toeweest met een huur onder de betreffende aftoppingsgrenzen. Hiermee voldoet Laurentius aan de norm inzake passendheid. Uit de verantwoordingsstukken over verslagjaar 2017 blijkt volgens de Aw ook dat de accountant de juistheid en volledigheid van de opgave inzake de huursombenadering kon vaststellen en dat Laurentius voldeed aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering.

Governance-inspectie

Op 9 oktober vond bij Laurentius een governance-inspectie plaats. Tijdens dit onderzoek spraken de directeur-bestuurder en de voltallige raad van toezicht elk afzonderlijk met twee inspecteurs van de Aw. Ter voorbereiding van de inspectie stuurde Laurentius diverse stukken aan de Aw waaronder de verslagen van de raad van toezicht van de afgelopen twee jaar, de verslagen van de zelfevaluaties van de raad van toezicht en de brief van WSW met de beoordeling 2018 van de businessrisks. Daarnaast maakte de Aw onder meer gebruik van de voor deze inspectie relevante jaarstukken en de Aedes-benchmark. De governance-inspectie vond plaats in het kader van het continue toezicht door de Aw.

Tijdens de inspectie is o.a. gesproken over:

- Het functioneren van de directeur-bestuurder en raad van toezicht en hun relatie;
- De organisatie van Laurentius;
- De strategie nu Laurentius voldeed aan de verbeteringen die gesteld waren in het verscherpt toezicht;
- De integriteit.

Op basis van de inspectie komt de Aw tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

- Laurentius voldoet, zoals vereist, op hoofdlijnen aan de criteria voor good governance en dat Laurentius zich inspant om hieraan te blijven voldoen
- Het op hoofdlijnen aan de criteria voor good governance voldoen is geen geringe prestatie want Laurentius is een corporatie die uit een diep dal komt. De afgelopen jaren zag de Aw in het kader van het verscherpt toezicht van nabij dat in de laatste jaren zeer voortvarend inhoud is gegeven aan de uitvoering van het herstelplan. De verbetering van de governance van Laurentius maakte onlosmakelijk deel uit van dit herstelplan.



Laurentius werkte in dat kader ook hard aan het bouwen van de noodzakelijke structuren, procedures en documenten in het kader van good governance. Er is in de volle breedte van de organisatie veel voortgang gemaakt in het verbeteren van de kwaliteit van de toezicht, stuur-, informatie en verantwoordingsstructuren. Er is binnen de organisatie ook ten volle aandacht voor het waarborgen van rechtmatigheid en integriteit.

- De relatie tussen bestuur en raad van toezicht is gegeven de relatief nieuwe situatie waarin Laurentius na beëindiging van verscherpt toezicht zit, positief en volop in ontwikkeling. Uit twee recente casussen met investeringsvoorstellen, bleek dat de raad van toezicht actief zoekende is naar de juiste rol (meer afstand) en de daarvan afgeleide informatiebehoefte. De rol en informatiebehoefte op basis van deze ervaringen werken we verder uit in een investeringsstatuut, dat in de komende tijd regelmatig geëvalueerd wordt teneinde na te gaan of de voorstellen vanuit de organisatie bijdragen aan voldoende comfort om verantwoord de beoogde afstand tussen raad van toezicht en bestuur in te nemen.
- De raad van toezicht functioneert over het algemeen goed. Het is daarbij aan te bevelen het kwaliteitsniveau van de zelfevaluatie uit 2017 te continueren. Tevens is er winst in transparantie over het functioneren van raad van toezicht te boeken als in verslaglegging meer wordt ingegaan op de actieve en daarmee positieve rol van de raad van toezicht in vraagstukken rond integriteit. Deze rol bleek de Aw niet uit de aangereikte stukken, maar wel in de gesprekken.
- Adequaat leiderschap van de huidige directeur-bestuurder droeg in de afgelopen jaren ontegenzeggelijk in belangrijke mate bij aan de voorspoedige normalisatie van de situatie bij Laurentius. Dat legt een zware claim op verwachtingen over haar opvolger. De komende interim-situatie vraagt vanwege de vele prioriteiten en de fase waarin de organisatie zich nu bevindt, noodzakelijkerwijs relatief veel aandacht van de raad van toezicht richting de beoogde interim bestuurder. Daardoor zal de beoogde afstand tussen bestuur en RvC waarschijnlijk vooralsnog minder goed tot zijn recht kunnen komen.
- In de afgelopen jaren maakte de Aw op dat het management- systeem voor de kernprocessen (inclusief risicobeheersing, compliance, financiën en planning) in belangrijke mate aan kwaliteit gewonnen heeft. Tegelijk stelde de Aw vast dat raad van toezicht en directeur-bestuurder er zich goed van bewust zijn dat er nog veel werk te doen is en dat de nog kwetsbare financiële positie noopt tot beperkingen in het realiseren van volkshuisvestelijke ambities die voortvloeien uit de strategie.
- Integriteit is binnen Laurentius niet alleen een onderwerp dat op papier beleden wordt, maar dat ook voortdurend aandacht binnen de organisatie krijgt.

Risicobeoordeling WSW

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

Risicobeoordeling 2017

Gedurende 2018 werkte Laurentius aan een aantal aanbevelingen in de risicobeoordeling van het WSW en rapporteerde daarover aan het WSW. De aanbevelingen uit november 2017 betreffen de volgende risicogebieden:



Duurzaamheid

In november keurde de raad van toezicht de duurzaamheidsvisie van Laurentius goed. Bij de doorrekeningen voor de begroting 2019 actualiseerden we de bedragen die we kunnen besteden aan verduurzaming en onderhoud van de woningportefeuille. Het jaar 2019 wordt gebruikt om voor enkele complexen te beoordelen welke maatregelen genomen moeten worden om het uiteindelijke doel, CO₂-neutraal, te realiseren. Deze verwerken we in de meerjarenbegroting.

Kwaliteit

De kwaliteit van het casco van ons woningbezit en de installaties heeft Laurentius goed in beeld op basis van NEN-conditiemetingen. In 2018 is een begin gemaakt met het vastleggen van de kwaliteit van de binnenpakketten (badkamer, keuken, toilet). In maart 2019 bracht Laurentius op basis van steekproeven de kwaliteit voor ruim 3.400 woningen in kaart.

Zorgvastgoed

In 2018 rondde Laurentius het onderzoek naar toekomstscenario's van zorgcomplexen af. Van alle zorgcomplexen die we collectief verhuurden, beoordeelden we de woningplattegronden op verhuurbaarheid (regulier en zorg) en alternatieve aanwendbaarheid. Deze gegevens voegen we in 2019 toe aan de betreffende complexbeheerplannen. We analyseerden de woonkwaliteit nultreden-, levensloopgeschikte- en zorgwoningen. Op basis van deze analyses neemt Laurentius de transformatie- en transitieopgave van het zorg vastgoed opnemen in onze portefeuillestrategie die we begin 2019 herijken, op basis van nieuw woningmarktonderzoek en nieuwe afspraken met de gemeente Breda en met de gemeente Alphen-Chaam.

Projectbeheersing

Het concept-investeringsstatuut is vrijwel gereed en wordt voorjaar 2019 ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van toezicht samen met het toetsingskader voor investeringen.

Ondernemingsplan

Op 31 januari 2018 beëindigde de Autoriteit woningcorporatie het verscherpt toezicht. Aw sprak daarbij de verwachting uit dat Laurentius ultimo 2019 voldoet aan alle financiële normen van WSW en Aw. Met het zicht op het financiële herstel van Laurentius dachten we in 2018 jaar samen met de raad van toezicht, belanghouders en medewerkers na over investeren in de toekomst. Door weer te investeren kan Laurentius een extra impuls geven aan de realisatie van haar ambities en doelen uit het ondernemingsplan 2017-2020 'Samen voor een thuis' en de voor de periode daarna. Een goede kwaliteit van onze woningen, zowel binnen als buiten, heeft direct effect op het woongenot van huurders en de betaalbaarheid van woningen. Dat is van groot belang voor onze huurders en voor Laurentius, nu en in de toekomst. Om toekomstbestendig vastgoed te hebben en te houden en om nóg beter te kunnen voldoen aan de vraag van onze klanten verversen we onze voorraad en voegen wij waarde toe door onze voorraad uit te breiden. In het voorjaar van 2019 bespreken de raad van toezicht en de ledenraad het voorstel voor een aanvulling op ons ondernemingsplan over investeren.



Risicobeoordeling 2018

In de risicobeoordeling 2018 die wij in januari 2019 ontvingen constateert het WSW dat het overall risicobeeld van Laurentius over de jaren verbeterd is. De afgelopen jaren is veel vooruitgang geboekt op het gebied van financieel herstel en het op orde brengen van de organisatie. Hierdoor is de risicoscore van Laurentius door de jaren heen verbeterd, maar deze blijft nog midden-hoog.

Ten aanzien van de verbetering van de werkorganisatie van Laurentius is het WSW van mening dat de juiste thema's zijn opgepakt. Laurentius moet echter nog wel stappen zetten zijn om de kwaliteit van de werkorganisatie te verhogen en de vruchten te gaan plukken van de implementatie van het nieuwe primaire systeem.

Aandachtspunten voor Laurentius blijven:

- Langetermijn kwaliteit en verhuurbaarheid van uw bezit, inclusief duurzaamheid. Specifiek gaat WSW in 2019 de transitieopgave van het bestaande bezit, inclusief de verduurzamingsopgave, opnieuw bespreken.
- Transitieopgave in het zorgvastgoed. Deze zal Laurentius bij de herijking van de portefeuillestrategie verder specificeren.
- Projectbeheersing
In de eerste helft van 2019 stelt Laurentius een investeringsstatuut en een projectbeheersingskader vast
- Risicomanagement
In 2019 werkt Laurentius verder aan de risicocultuur en soft-controls binnen de organisatie o.a. door training van medewerkers.
Daarnaast bespreekt Laurentius met WSW het nieuwe in control framework en het uitgewerkte risicobeleid.
- Financiële sturing en financieringsstrategie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Laurentius heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 114 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.213 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 10,4%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Het bezit van Laurentius wat zich hoofdzakelijk in Breda e.o. bevindt wordt qua waardeontwikkeling op dit moment door de taxateur gelijk gesteld met bezit in de randstad wat ook zorgt voor een positieve waardeontwikkeling.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.



Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft de Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deel beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het verslagjaar 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt een 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.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar 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 waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Laurentius van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met de 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 2018 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). 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 vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Het bestuur van Laurentius heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 513 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.212.610
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -67.136	
Betalbaarheid (huren)	€ -286.104	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -78.591	
Beheer (beheerskosten)	€ -81.486	
Subtotaal	€ -513.317	
Beleidswaarde		€ 699.293

Dit impliceert dat circa 60,6% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Impactmatrix koppelt vermogensbestemming aan ambities

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



Impactmatrix Laurentius	Zo maken wij het waar				
	a) Lagere huren	b) Minder verkoop	c) Vergelijkbare vastgoed-gerelateerde kosten	d) Duurdere organisatie	
++ = groot verband += enig verband Hier werken wij aan					
1. Tevreden bewoners	+	+	+	+	
2. Professionele organisatie				++	
3. Effectieve samenwerking				+	
4. Toekomstbestendig vastgoed - Volkshuisvestelijk (betaalbaar en beschikbaar) - Technisch (bouwkundige en energetische kwaliteit) - Financieel (verhuurbaar)	++	++	++	+	
Vershil marktwaarde en beleidswaarde (vermogensbestemming):	€ (287)	€ (67)	€ (79)	€ (81)	€ (514)

Uit de impactmatrix is een aantal conclusies te trekken.

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

Laurentius acht de vermogensbestemming van € 514 miljoen als volkshuisvestelijk offer met bovenstaande beleidsmatige analyse voldoende uitlegbaar en zal in de toekomst dit verschil blijven monitoren en door middel van een impactmatrix (of een soortgelijk middel) beleidsmatige verantwoording afleggen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.



5 RISICOMANAGEMENT

Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van het strategisch management van Laurentius. Goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's is immers van groot belang om de strategische doelstellingen op verantwoorde wijze te realiseren. Bestuur en raad van toezicht zijn zich hiervan bewust en besteden steeds nadrukkelijker aandacht aan risicomanagement. Risicomanagement vormt daarnaast steeds meer een centraal onderdeel in de toetsing en beoordeling door externe partijen zoals de accountant, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de Autoriteit wonen en de visitatiecommissie.

Verantwoording

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

Beleid

Het vastgestelde risicobeleid vormt het nieuwe in control raamwerk. Ten aanzien van dit vastgestelde risicobeleid vindt in februari 2019 de dialoog plaats tussen het managementteam en de raad van toezicht. Hierdoor krijgt het managementteam inzicht in de mate van draagvlak die zij binnen de raad van toezicht aantreffen als bepaalde keuzes worden voorgelegd. Anderzijds is het doel om gezamenlijk de risicobereidheid van Laurentius te bepalen.

Strategische risico's

In 2018 brachten we met het managementteam de strategische risico's in beeld. Van deze risico's legden we ook de risicobereidheid vast. Van de in kaart gebrachte strategische risico's zijn de vijf belangrijkste bepaald;



Onvoldoende Organisatie- en cultuurverandering

Het risico dat Laurentius de beoogde organisatie- en cultuurverandering niet kan realiseren.



Landelijk politiek risico

Het risico dat de landelijke politiek besluiten neemt met een negatieve invloed op de realisatie van de doelstellingen en/of de financiële positie van Laurentius.



Risico toenemende ontwikkel- en bouwkosten/beschikbaarheid aannemers

Het risico dat de bouwmarkt (vraag en aanbod) zich in ongunstige zin ontwikkelt



Personeelsrisico

Het risico dat het personeelsbestand van de corporatie qua kwantiteit en/of qua kwaliteit (kennis/competenties) onvoldoende aansluit bij de (toekomstige) behoefte van de organisatie.



Risico duurzaamheidsopgave niet realiseerbaar

Het risico dat de corporatie de beoogde duurzaamheidsmaatregelen technisch organisatorisch of financieel niet, niet volledig of niet tijdig kan realiseren.



Financiële risicobuffers

Een risicobuffer is een veiligheidsmarge bovenop het minimale niveau van de financiële ratio's (b.v. ICR, Solvabiliteit). Een risicobuffer is erop gericht om de financiële impact van een risico op te kunnen vangen zonder dat bijsturing nodig is en het realiseren van de doelstellingen van de organisatie direct in gevaar komt.

Op basis van de strategische risico's rekenden we aan de hand van de meerjarenbegroting 2018-2027 meerdere scenario's door en bepaalden de financiële risicobuffers. Die meerjarenbegroting is nog volledig gebaseerd op het herstelplan. Op basis van een meer realistisch financieel perspectief zoals opgenomen in de begroting 2019 – 2028 dienen de buffers opnieuw bepaald te worden.

Implementatie

Voor het risicobeleid is een implementatieplan gemaakt. In dat plan werkten we de twee grootste gaps tussen de huidige en gewenste manier van risicogericht werken uit: de risicomangementcyclus en de cultuur (soft-controls).

In dat plan is ook de training van medewerkers gepland. Die was voorzien voor het vierde kwartaal 2018, maar is als gevolg van de verlate live-gang van het nieuwe primaire systeem verplaatst naar april/mei 2019.

In december is de inventarisatie gestart van de risicocultuur en de ontwikkeling en implementatie van soft-controls. Soft-controls richten zich op de beïnvloeding van cultuur, het gedrag en de motivatie van medewerkers. Met ingang van 2019 maken deze controls ook onderdeel uit van de interne audits.





JAAARREKENING



1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2018	31 december 2017
VASTE ACTIVA			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.1	6.633	6.047
		<u>6.633</u>	<u>6.047</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	1.067.449	919.174
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	145.160	179.437
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	36.028	35.733
		<u>1.248.637</u>	<u>1.134.344</u>
<i>Financiële vaste activa</i>			
Latente belastingvordering(en)	8.4	16.813	20.523
		<u>16.813</u>	<u>20.523</u>
Som der vaste activa		1.272.084	1.160.914
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.5	905	1.220
Overige voorraden	8.5	1.074	1.054
		<u>1.979</u>	<u>2.274</u>
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	8.6	659	728
Overheid	8.6	0	7
Overige vorderingen	8.6	42	84
Overlopende activa	8.6	305	1.424
		<u>1.006</u>	<u>2.243</u>
<i>Liquide middelen</i>			
	8.7	19.893	9.616
Som der vlottende activa		22.878	14.133
TOTAAL ACTIVA		1.294.962	1.175.047



	Ref.	31 december 2018	31 december 2017
GROEPSVERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	13.4	733.461	534.779
Overige reserves	13.4	110.214	112.865
Aandeel derden	8.8	0	88
		<u>843.675</u>	<u>647.732</u>
VOORZIENINGEN			
Latente belastingverplichting(en)	8.9	832	511
Overige voorzieningen	8.9	240	243
		<u>1.072</u>	<u>754</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid	8.10	5.735	6.076
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.10	357.688	445.277
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.10	35.687	36.118
Overige schulden	8.10	102	0
		<u>399.212</u>	<u>487.471</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	8.11	341	354
Schulden aan kredietinstellingen	8.11	35.422	23.427
Schulden aan leveranciers	8.11	2.936	3.325
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.11	445	292
Schulden ter zake van pensioenen	8.11	61	135
Overlopende passiva	8.11	11.797	11.557
		<u>51.002</u>	<u>39.090</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>1.294.962</u>	<u>1.175.047</u>



2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

(x € 1.000)

	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten	9.1	56.455	61.285
Opbrengsten servicecontracten	9.1	2.670	2.994
Lasten servicecontracten	9.1	-2.670	-2.864
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.1	-5.811	-5.313
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1	-18.128	-14.958
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1	-8.337	-8.024
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		24.179	33.121
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2	85.445	24.371
Toegerekende organisatiekosten	9.2	-269	-246
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2	-85.292	-21.652
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-114	2.473
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	196.332	95.552
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		196.332	95.552
Opbrengsten overige activiteiten	9.4	440	2.556
Netto resultaat overige activiteiten		440	2.556
Leefbaarheid	9.5	-998	-887
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.6	37	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.6	-19.810	-25.864
Saldo financiële baten en lasten		-19.773	-25.856
Resultaat voor belastingen		200.064	106.957
Belastingen	9.7	-4.031	-7.511
Resultaat na belastingen		196.033	99.446



3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2018

	2018	2017
Operationele activiteiten		
Huren	57.617	61.861
Vergoedingen	2.833	3.176
Overige bedrijfsontvangsten	487	1.830
Renteontvangsten	2	-13
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	60.939	66.854
Erfpacht	-18	
Personeelsuitgaven	-4.920	-4.454
Onderhoudsuitgaven	-12.372	-11.817
Overige bedrijfsuitgaven	-10.602	-10.647
Rente uitgaven	-21.379	-27.133
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-648	-46
Verhuurderheffing	-6.264	-5.583
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-183	-180
Vennootschapsbelasting	0	-4
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-56.386	-59.864
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.553	6.990
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	83.661	22.647
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.605	2.492
Verkoopontvangsten grond	0	776
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	86.266	25.915
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-12	-22
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-282	-796
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.779	-2.423
Aankoop grond	-1.310	
Investerings overig	-1.233	-952
Externe kosten bij verkoop	-783	-552
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	-5.399	-4.745
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	80.867	21.170
Ontvangsten verbindingen	474	32.976
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	474	32.976
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	81.341	54.146



	2018	2017
Financieringsactiviteiten		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-75.617	-69.587
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-75.617	-69.587
<i>Kasroom uit financieringsactiviteiten</i>	-75.617	-69.587
Mutatie liquide middelen	10.277	-8.451
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	9.616	18.067
Liquide middelen per 31-12	19.893	9.616



4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST-EN-VERLIESREKENING

Activiteiten

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Groepsverhoudingen

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

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2018 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In 2018 heeft Laurentius een presentatie wijziging doorgevoerd in de vergelijkende cijfers over 2017. Het betreft een bij de begroting 2019 herziende toerekening van personele kosten en organisatie kosten aan leefbaarheid. Leefbaarheid werd belast voor het volledige bedrag van de afdeling sociaal beheer. In werkelijkheid vinden daar meer activiteiten plaats dan leefbaarheid. De toerekening was 15,37% en is teruggebracht naar 5,87% wat een betere weergave is van de uitgaven voor leefbaarheid. Deze aanpassing heeft geen invloed weergave van het resultaat en vermogen van Laurentius

Oordelen en schattingen

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

Consolidatie

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



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

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

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

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Laurentius Holding B.V., Breda (100%).

Onder Laurentius Holding BV vallen:

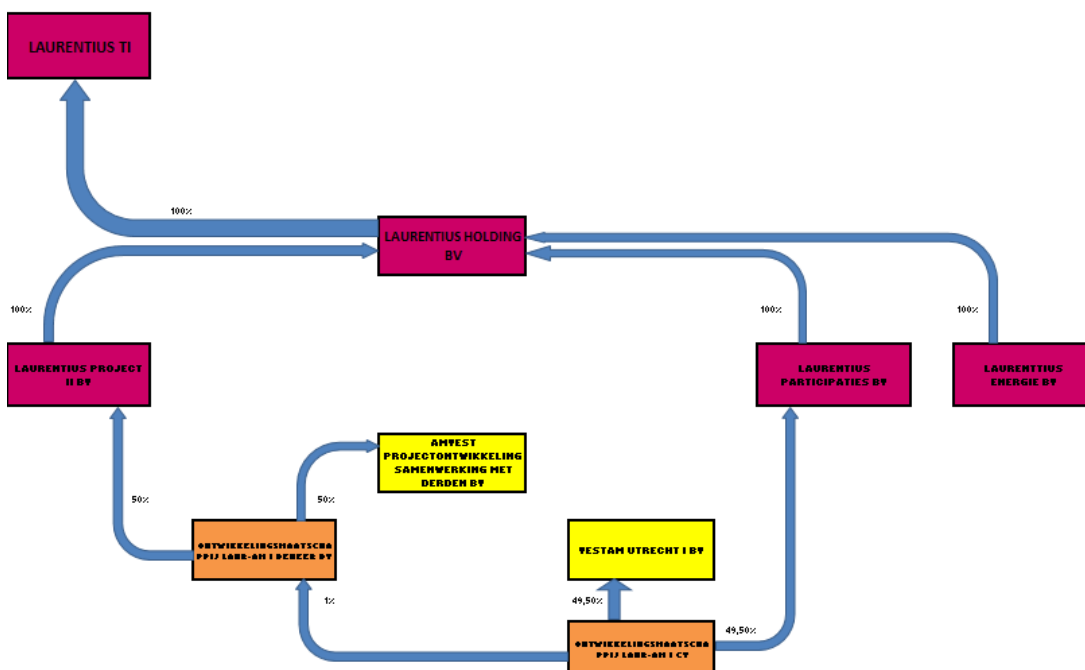
Laurentius Energie B.V., Breda (100%).

Laurentius Project II B.V., Breda (100%).

Laurentius Participaties B.V. Breda (100%)

Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I Beheer B.V., Breda (voor 50% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda).

Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I C.V., Breda (voor 0,5% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda en voor 49,5% geconsolideerd in Laurentius Participaties B.V. te Breda).





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.

Met betrekking tot het belang van Laurentius in onder consolidatie genoemde C.V.'s is geen sprake van onbeperkte aansprakelijkheid, Laurentius is enkel aansprakelijk voor haar inleg.

Desinvesteringen van groepsmaatschappijen

De maatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; de consolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen. Per 31 december 2018 is het belang van Laurentius in LW beheer B.V. en Schuttershof B.V. niet meer meegeconsolideerd, omdat de deelneming is geëlimineerd per 27 september 2018.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Ontvangen en betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten.

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Laurentius een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

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



<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none">- Vastgoed beleggingen- Voorraden- Verplichtingen uit hoofde van VOV- Kortlopende schulden aan overheid <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none">- Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none">- Erfpacht- Verhuurdersheffing- Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none">- Schulden/leningen aan kredietinstellingen- Schulden/leningen aan overheid <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none">- Financiële baten en -lasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none">- Renteontvangsten- Rente uitgaven- Kasstroom uit financieringsactiviteiten
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Laurentius op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 89,5%/10,5%	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none">- Materiële activa ten dienste van de Exploitatie- Financiële vaste activa- Vorderingen- Voorzieningen- Overige langlopende schulden- Schulden aan leveranciers- Belastingen en premies sociale verzekeringen- Schulden ter zake van pensioenen- Overlopende passiva <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none">- Opbrengsten en lasten exploitatie vastgoed portefeuille- Nettoresultaat overige activiteiten- Overige organisatiekosten- Leefbaarheid- Belastingen <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none">- Huren- Vergoedingen- Overige bedrijfsontvangsten- Personeelsuitgaven



<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
	<ul style="list-style-type: none">- Overige bedrijfsuitgaven- Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat- Leefbaarheid

5 ALGEMEEN EN GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Wnt).

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

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

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

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

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

Verwerking groot onderhoud

Laurentius verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van



vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. 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.

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.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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



Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

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

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

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

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

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Laurentius waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018').

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

Complexindeling

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



Waarderingsmethode

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

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

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

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

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

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de 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 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters woongelegenheden</i>	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,5%	2,3%	2,2%	2,1%	2,0%
Looninflatie	2,1%	3,1%	2,8%	2,6%	2,5%
Bouwkostenstijging	5,6%	4,2%	2,8%	2,6%	2,5%
Leegwaardestijging	7,8%	4,9%	2,0%	2,0%	2,0%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

EGW	€ 942	(2017: € 777)
MGW	€ 921	(2017: € 783)
Studenteneenheid	€ 331	(2017: € 516)
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 785	(2017: € 752)

Mutatieonderhoud per vhe:

EGW	€ 883	(2017: € 836)
MGW	€ 663	(2017: € 628)
Studenteneenheid	€ 199	(2017: € 188)
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 663	(2017: € 628)

Beheerkosten per vhe:

EGW	€ 436	(2017: € 427)
MGW	€ 428	(2017: € 420)
Studenteneenheid	€ 403	(2017: € 395)
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 395	(2017: € 387)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0916%	(2017: 0,1012%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2017: 0,13%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,561%	(2017: 0,591%)
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2017: 1,0%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2017: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2017: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,5%	(2017: 1,6%)
Disconteringsvoet:	7,38%	(2017: 7,01%)

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.



Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 5,40	(2017: € 5,10)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 6,55	(2017: € 5,10)
Mutatieonderhoud per m2 bvo – BOG	€ 9,00	(2017: € 10,20)
Mutatieonderhoud per m2 bvo – MOG	€ 10,80	(2017: € 10,20)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2017: 3,0%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	(2017: 2,0%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,22%	(2017: 0,22%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2017: 0,13%)
Disconteringsvoet:	8,90%	(2017: 6,46%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,60	(2017: € 8,15)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,80	(2017: € 10,20)
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	(2017: 2,50%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,22%	(2017: 0,22%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36%	(2017: 0,37%)
Disconteringsvoet:	8,86%	(2017: 5,31%)

Laurentius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 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

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Bandbreedte Eigen parameter	Impact marktwaarde
Markthuur	Min. € 185, max € 1.477	Min. € 50, max € 1.450	€ 1.884.449
Exit Yield	GEEN FULL VERSIE		€ -
Leegwaarde	Min. € 39.000, max € 433.000	Min. € 9.000, max € 385.000	€ 4.589.825
Leegwaardestijging	WON jaar 1: 4,6%, jaar 2: 2,0%	WON jaar 1: 6,0%, jaar 2: 3,5%	€ 10.564.355
Disconteringsvoet	Min. 6,81%, max 7,79%	Min. 5,34%, max 7,15%	€ 89.926.462
Mutatiekans	Min. 2,00%, max 37,50%	Min. 5,00%, max 37,50%	€ 51.155.502
Onderhoud	Min. € 298, max € 1.091	Min. € 226, max € 966	€ 76.974.161



BOG/MOG

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Bandbreedte Eigen parameter	Impact marktwaarde
Markthuur	GEEN FULL VERSIE		€ -
Exit Yield	Gemiddeld 8,85%	Gemiddeld 8,33%	€ 207.188
Leegwaarde	GEEN FULL VERSIE		€ -
Leegwaardestijging	GEEN FULL VERSIE		€ -
Disconteringsvoet	Min. 8,57%, max 9,55%	Min. 6,00%, max 10,15%	€ 15.022.620
Mutatiekans	GEEN FULL VERSIE		€ -
Onderhoud	Min. € 43, max € 24.880	Min. € 40, max € 23.550	€ 234.255

Parkeren

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Bandbreedte Eigen parameter	Impact marktwaarde
Markthuur	Min. € 27, max € 104	Min. € 15, max € 110	€ 381.548
Exit Yield	GEEN FULL VERSIE		€ -
Leegwaarde	Min. € 13.400, max € 18.500	Min. € 2.500, max € 25.000	€ 426.777
Leegwaardestijging	GEEN FULL VERSIE		€ -
Disconteringsvoet	Min. 6,55%, max 6,64%	Min. 6,25%, max 9,00%	€ -232.818
Mutatiekans	Min. 4,35%, max 20,50%	Min. 5,00%, max 12,50%	€ 5.698
Onderhoud	Min. € 50, max € 166	€ 50,88 per eenheid	€ 89.306

ZOG

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Bandbreedte Eigen parameter	Impact marktwaarde
Markthuur	GEEN FULL VERSIE		€ -
Exit Yield	Gemiddeld 0,53%	Gemiddeld 7,27%	€ -3.290.003
Leegwaarde	GEEN FULL VERSIE		€ -
Leegwaardestijging	GEEN FULL VERSIE		€ -
Disconteringsvoet	8,86%	Min. 6,75%, max 8,50%	€ 5.335.549
Mutatiekans	GEEN FULL VERSIE		€ -
Onderhoud	Min. € 378, max € 8.944	Min. € 358, max € 8.465	€ 198.246

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. De overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie worden door middel van een aannemelijkheidsverklaring/taxatie update bepaald.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Bepaling beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Laurentius en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Laurentius. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, 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 een eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het handboek modelmatig waarderen.
2. Inrekenen 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 de gemeenten. Laurentius hanteert in haar beleid een streefhuur van 80% van de maximaal redelijke huur.
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 houdend met de (verwachte) resterende levensduur van het bezit;
 - b. Aanpassingen naar aanleiding van nieuwe veiligheidsvoorschriften (bijvoorbeeld brandveiligheid en asbest);
 - c. Ingerekende ingrepen t.b.v. de toekomstige (verplichte) 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. Personeelslasten gebaseerd op de gewenste formatie uit de SPP (strategische personeelsplanning) 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Laurentius heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2018 (gemiddeld per woning)
Streefhuur van 80 % van de maximaal redelijke huur	€ 610
Onderhoudsnorm	€ 1.550
Beheerlasten	€ 1.109
Verhuurderheffing	€ 9.057
Discontovoet	6,08%

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

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



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 waardeverminderversverlies 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 waardeverminderversverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

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

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

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

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;



- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

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

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

Andere deelnemingen

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

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Laurentius op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve



aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Laurentius de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

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

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

Vorraden

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 incurrantheid van de voorraden.

Vorraden

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

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

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

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.

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.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Aandeel derden

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

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



Voorzieningen

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

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft. Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Pensioenen

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

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van 31 december 2018 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 110,3% (31 december 2017: 113,4%). Laurentius heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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



Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. De stichting 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% (2017: 5%) genomen.
- *Voorziening loopbaanontwikkeling*. De voorziening loopbaanontwikkeling omvat de op grond van de CAO Woondiensten aan medewerkers toegekende budgetten voor individuele loopbaanontwikkeling. Iedere medewerker heeft daarbij voor de periode van vijf jaar een budget van € 4.500 (op basis van een fulltime dienstverband) voor individuele loopbaanontwikkeling toegekend gekregen, waaruit de uitgaven voor loopbaanontwikkeling kunnen worden besteed. Laurentius en de individuele medewerker stellen daarbij in onderling overleg vast welke uitgaven kunnen worden gedaan en welke uitgaven ten laste van dit budget komen. Deze voorziening is opgenomen tegen de nominale waarde.

Langlopende schulden

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

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

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

Leasing

Operationele leasing

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Laurentius maakt gebruik van rentederivaten.

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

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

Het toepassen van kostprijshedge-accounting wordt beëindigd als:

- het hedge-instrument afloopt of wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend;
- de hedge niet langer voldoet aan de voorwaarden voor hedge-accounting.



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

Algemeen

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

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

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

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

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2018 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2017 bedraagt 1,4%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2018:

- 3,9% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 41.056 (inkomensjaar 2016);
- 5,4% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven €41.056 (inkomensjaar 2016).

Opbrengsten servicecontracten

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

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



Overige opbrengsten

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

Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

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

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

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

Toegerekend aan	Verdeelsleutel
Lasten verhuur en beheer-activiteiten	49,44%
Lasten onderhoudsactiviteiten	42,40%
Toegerekende organisatiekosten	2,29%
Leefbaarheid	5,87%
	100,00%

Voor onderstaande indirecte kosten is de verdeelsleutel als volgt:

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



Afschrijvingen vastgoedbeleggingen

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

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Erfpacht

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Laurentius heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Leefbaarheid

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

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst



verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt. (Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

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.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Resultaat deelnemingen

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

Belastingen

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



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

Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

De Laurentius toegelaten instelling verrekent vennootschapsbelasting onderling met haar dochterondernemingen alsof deze zelfstandig belastingplichtig zijn.



7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Begin 2017 is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid, vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvT.

Prijrisico

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

Valutarisico

Laurentius is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

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

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 40.000 toe.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

	31 december 2018	Prognose 2019 e.v.
Bankschuld	0	0
Kredietlimiet	0	0
Lopende investeringsverplichtingen	0	0
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	0	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2018)	-6.689	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2019)	-12.871	24.627
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2020)	-18.099	32.700
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2021)	0	32.218
Totaal	-37.659	89.545

Laurentius loste in 2018 leningen vervroegd af met de opbrengsten uit de verkopen van de complexen in het buitengebied. De borgingsbrief is opgesteld op basis van de leningen portefeuille ultimo 2017. De vervroegde aflossingen in 2018 waren nog niet in de stand ultimo 2017 verwerkt. De negatieve borgingsruimte is te beschouwen als een aflossingsverplichting. Deze aflossingsverplichting is in 2018 ingevuld. De prognose vanaf 2019 geeft een beeld van de ontwikkeling van de borgingsruimte volgens de rekensystematiek die het WSW hanteert op basis van de huidige leningen portefeuille.

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

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Laurentius heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Laurentius voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. 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 2017 en 2018 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken.



Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

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



8 TOELICHTING OP GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

8.1 Materiële vaste activa

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

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
<i>1 januari 2018</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.787	2.842	7.629
Cumulatieve waardeverminderingen	-262	-1.320	-1.582
Boekwaarde 1 januari	4.525	1.522	6.047
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen	0	948	948
Desinvesteringen	0	-711	-711
Afschrijvingen	-56	-306	-363
Cumulatieve afschrijving desinvestering	0	711	711
Totaal mutaties	-56	642	586
<i>31 december 2018</i>			
Verkrijgingsprijzen	4.787	3.079	7.866
Cumulatieve waardeverminderingen	-318	-915	-1.233
Boekwaarde	4.469	2.164	6.633

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

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 50 jaar
- Inventaris lineair 5 jaar
- Primair Systeem (2018) lineair 5 jaar
- Hardware lineair 3 jaar
- Software lineair 3 jaar

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de vereniging, Laurentius maakt geen gebruik van financial lease contracten. In de investeringen zijn kosten voor de implementatie van een nieuw ERP systeem begrepen ter hoogte van € 1,0 miljoen. Afschrijving is gestart bij ingebruikname op 18 oktober 2018.

8.2 Vastgoedbeleggingen

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
<i>1 januari 2018</i>		
Boekwaarde 1 januari 2018	919.174	179.437
<i>Mutaties</i>		
Investerings	1.548	37
Desinvesterings	-29.234	-53.968
Herwaardering	167.589	14.139
Waardeverminderingen/terugneming van waardeverminderingen	8.425	5.462
Herclassificaties	-53	53
Totaal mutaties	148.275	-34.277
<i>31 december 2018</i>		
Boekwaarde 31 december 2018	1.067.449	145.160

Onder de post herclassificaties zijn DAEB-woningen opgenomen die in het scheidingsplan zijn overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Laurentius maakt hierbij gebruik van de administratieve splitsing. Dit scheidingsplan is door het Ministerie goedgekeurd. In totaal betreft dit een waarde van € 0,05 miljoen (2017: € 0,8 miljoen)

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 7.401 (2017: 7.931) woningen en 986 (2017: 1.457) overige eenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1,3 miljard (2017: € 1,2 miljard).

Verklaring waardemutatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Boekwaarden per 1 januari 2018	919.174	179.437
Autonome mutatie	20.021	2.972
Voorraadmutaties		
Verkopen	-29.234	-53.968
WOZ-waarde	-6.192	-191
Aankopen	320	0
Mutatiekans	22.556	7.015
Classificatiewijziging	-53	53
Objectgegevens		
Leegwaarde	14.699	2.680
Disconteringsvoet	72.048	4.192
Markthuur	25.684	1.266
Parameterwijzigingen		
Verhuurderheffing	4.095	6
Huurstijging boven inflatie	14.404	0
Bouwkostenindex	-2.262	-166
Leegwaardestijging	8.939	1.636
Prijsinflatie	3.181	222
Loonkostenstijging	69	6
	148.275	-34.277
Boekwaarde per 31 december 2018	1.067.449	145.160

Gevoeligheidsanalyse

<i>Parameter</i>	<i>Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2018</i>	<i>Effect wijziging parameter</i>	<i>Effect op marktwaarde (€)</i>	<i>Effect op marktwaarde %</i>
Disconteringsvoet	Gem. 6,34%	+1% -1%	-133.956.265 +310.022.637	- 11,05% + 35,58%
Gemiddelde markthuur	€ 774	+1% -1%	+5.557.777 -4.287.605	+ 0,46% - 0,35%
Mutatiegraad	Gem. 7,74%	+1% -1%	+19.474.802 -4.019.636	+ 1,61% - 0,33%
Leegwaarde	Gem € 178.010	+1% -1%	+5.140.713 -4.976.388	+ 0,42% - 0,41%



Beleidswaarde

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

De opbouw van de beleidswaarde van Laurentius per 31 december 2018 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaaarde per 31 december 2018	1.067.449	145.160
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-37.522	-29.613
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-270.479	-15.625
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Laurentius	-71.080	-7.511
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-73.555	-7.931
Totaal aanpassingen	-452.636	-60.680
Beleidswaarde per 31 december 2018	614.813	84.480

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	6,08%
Streefhuur per maand	€ 610 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.659 per woning

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Parameter	Effect wijziging Parameter	Effect op Beleidswaarde (€)	Effect op Beleidswaarde (%)
Disconteringsvoet	+ 0,5%	€ -64.402.670	-9,21%
	-/- 0,5%	€ 76.522.357	10,94%
Gemiddelde streefhuur	+ 10%	€ 55.091.915	7,88%
	-/- 10%	€ -86.437.620	-12,36%
Onderhoudslasten	+ € 100	€ -8.901.229	-1,27%
	-/- € 100	€ 8.901.228	1,27%
Beheerlasten	+ € 100	€ -21.239.960	-3,04%
	-/- € 100	€ 21.239.959	3,04%



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

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: € 778,2 miljoen (2017: € 830,2 miljoen).

Het onroerende goed is vrijwel geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen met borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, waarvoor jegens het WSW een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen' Hierbij is het volledige bezit in hypothecaire zekerheid afgegeven.

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

Per balansdatum zijn geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoedbeleggingen.

8.3 Overige vastgoedbeleggingen

Verkopen onder voorwaarden

	2018	2017
<i>1 januari 2018</i>		
Verkrijgingsprijzen	36.820	43.577
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.087	-3.268
Boekwaarde 1 januari 2018	<u>35.733</u>	<u>40.309</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	0	558
Desinvesteringsen	-2.190	-6.594
Herwaardering	2.485	1.460
Totaal mutaties	<u>295</u>	<u>4.576</u>
<i>31 december 2018</i>		
Verkrijgingsprijzen	34.588	36.820
Cumulatieve waardemutaties	1.440	-1.087
Boekwaarde 31 december 2018	<u><u>36.028</u></u>	<u><u>35.733</u></u>

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 229 verhuureenheden opgenomen (2017: 245 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 % (2017: 10% en 28%) van de marktwaarde. Kopers die onder "Slimmer kopen" in het verleden een woning van Laurentius hebben gekocht zijn verplicht deze eerst aan Laurentius aan te bieden. Laurentius heeft het recht dit te accepteren of niet.

De actuele waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de prijsindexcijfers woningverkoop van Noord-Brabant. Deze indexcijfers zijn: 2018 = 116,5, 2017 = 110,2 (2015 = 100%).

8.4 Financiële vaste activa

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

	<u>Latente belasting- vordering(en)</u>
	€
1 januari 2018	20.523
Mutatie latentie	<u>-3.710</u>
31 december 2018	<u>16.813</u>

Inbegrepen in de stand per 31 december 2018 zijn:
Bedragen met een looptijd 4.937
korter dan één jaar

Latente belastingvordering(en)

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

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
	<u>Opgenomen onder financiële vaste activa</u>	<u>Opgenomen onder financiële vaste activa</u>
	€	€
Verrekenbare tijdelijke verliezen	448	497
Compensabele verliezen	16.062	16.889
Vastgoed bestemd voor verkoop	32	2.661
Langlopende leningen	271	476
	<u>16.813</u>	<u>20.523</u>

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,98% (2017: 3,59%) en hebben een gemiddelde looptijd van 5 jaar (2017: 5 jaar). De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 20,3 miljoen (2017: € 21,2 miljoen). De post heeft met name betrekking op langlopende leningen en op woningen bestemd voor verkoop in overeenstemming met de intern opgestelde portefeuillestrategie.

8.5 Voorraden

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop	905	1.220
Overige voorraden	1074	1054
	<u>1.979</u>	<u>2.274</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 (2017: 8). Het aantal woningen welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 5. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 1.155k en de boekwaarde € 905k.

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.

Huurdebiteuren

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Huurdebiteuren	947	1.071
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-288	-343
	<u>659</u>	<u>728</u>

Overheid

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Vorderingen op gemeente Breda	0	7
	<u>0</u>	<u>7</u>

Overige vorderingen

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Overige vorderingen	42	84
	<u>42</u>	<u>84</u>

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

Overlopende activa

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Nog te vorderen van Amvest	0	471
Nog te vorderen uit schikkingsregeling	0	337
Vooruitbetaald planmatig onderhoud	136	219
Licenties en automatisering	0	104
Overige	169	293
	<u>305</u>	<u>1.424</u>



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

8.7 Liquide middelen

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Bank	19.893	9.616
	<u>19.893</u>	<u>9.616</u>

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

8.8 Groepsvermogen

Eigen vermogen

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

Aandeel derden

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 januari	88	88
Liquidatie deelneming	-88	0
31 december	<u>0</u>	<u>88</u>

8.9 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	<u>1 januari 2018</u>	<u>Dotaties</u>	<u>Onttrekkingen</u>	<u>Vrijval</u>	<u>31 december 2018</u>
	€	€	€	€	€
Latente belastingverplichting(en)	511	369	-48	0	832
Overige voorzieningen	<u>243</u>	<u>77</u>	<u>-33</u>	<u>-47</u>	<u>240</u>
	<u>754</u>	<u>446</u>	<u>-81</u>	<u>-47</u>	<u>1.072</u>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 0,015 miljoen (2017: € 0,004 miljoen) als kortlopend (korter dan een jaar) aan te merken.

Latente belasting verplichting(en)

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor een verschil in de waarderingmethode tussen fiscaal en bedrijfseconomisch op de post leningen bij de openingsbalans van 2008. Dat verschil wordt over de resterende looptijd van de leningen afgeschreven. De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Een bedrag van € 0,015 miljoen (2017: € 0,024 miljoen) heeft een looptijd korter dan 1 jaar. De periodieke toename van de voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gepresenteerd als dotatie aan de voorziening. De nominale waarde waarover de latentie met betrekking tot langlopende leningen wordt berekend bedraagt € 0,38 miljoen (2017: € 0,57 miljoen).



Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Jubilea	70	62
Loopbaanontwikkeling	170	181
	<u>240</u>	<u>243</u>

De overige voorzieningen zijn getroffen voor jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkeling. Verwacht wordt dat dit bedrag op balansdatum geheel later dan een jaar wordt besteed.

8.10 Langlopende schulden

	<u>31 december 2018</u>	<u>Aflossings- verplichting 2019</u>	<u>Resterende looptijd > 1 jaar</u>	<u>Resterende looptijd > 5 jaar</u>
	€	€	€	€
Schulden/leningen overheid	6.076	341	1.332	4.403
Schulden/leningen kredietinstellingen	<u>393.110</u>	<u>35.422</u>	<u>122.889</u>	<u>234.799</u>
	<u>399.186</u>	<u>35.763</u>	<u>124.221</u>	<u>239.202</u>

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
Roll over	18.900
0% - 1%	11.294
1% - 2%	31.975
2% - 3%	1.679
3% - 4%	69.752
4% - 5%	250.068
5% -6%	12.457
> 6%	3.060
	399.186

Renteherziening- periode	x € 1.000
van 1 tot 3 maanden	19.494
van 3 tot 6 maanden	6.620
van 6 maanden tot 1 jaar	18.095
van 1 tot 5 jaar	41.186
van 5 tot 10 jaar	117.489
> 10 jaar	196.303
	399.186

Resterende looptijd	x € 1.000
---------------------	-----------



< 1 jaar (kortlopend)	35.763
van 1 tot 5 jaar	127.492
van 5 tot 10 jaar	54.201
van 10 tot 15 jaar	32.977
van 15 tot 20 jaar	36.681
> 20 jaar	112.072
	399.186

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 524,7 miljoen (2017: € 614,5 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op een markttrente voor Laurentius.

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2018 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Totaal
<i>1 januari (lang- en kortlopend)</i>	6.406	468.389	474.795
Bij: nieuwe leningen	0	0	0
Af: aflossingen*	330	75.279	75.609
<i>31 december (lang- en kortlopend)</i>	<u>6.076</u>	<u>393.110</u>	<u>399.186</u>
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	341	35.422	35.743
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	5.735	357.688	363.423

* In 2018 zijn meer leningen afgelost als gevolg van de verkoop van bezit in het buitengebied, waardoor de aflossingen in 2018 niet aansluiten met het kortlopende deel van de schulden in de jaarrekening 2017.

Schulden/leningen overheid

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

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	2018	2017
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	6.076	6.406
Gemiddelde rente (in %)	2,99	3,02
Gemiddelde looptijd (in jaren)	17,1	18,0
Reële waarde (in € 1.000)	6.712	7.172

Schulden/leningen kredietinstellingen

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



	2018	2017
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	374.210	419.489
Gemiddelde rente (in %)	3,96	4,00
Gemiddelde looptijd (in jaren)	20,1	20,1
Reële waarde (in € 1.000)	499.127	558.463
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	18.900	48.900
Gemiddelde rente (in %)	-0,32	-0,33
Gemiddelde looptijd (in jaren)	2,4	3,0
Reële waarde (in € 1.000)	18.896	48.900

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

Interest rate SWAP	Interest % te ontvangen	Interest % te betalen	Tegenpartij	Startdatum	Einddatum	Nominale waarde 31 december 2018	Balanswaarde 31 december 2018	Marktwaarde 31 december 2018
1e payer SWAP*	3-maands euribor	4,50%	BNG	1-9-2006	3-9-2020	€ 5.000.000	€ 0	€ - 474.285
2e payer SWAP*	3-maands euribor	4,54%	BNG	1-9-2006	3-9-2022	€ 10.000.000	€ 0	€ -1.838.437
						€ 15.000.000	€ 0	€ -2.312.722

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

De reële waarde van de derivaten bedraagt per balansdatum € -2,3 miljoen (2017: € -2,9 miljoen) negatief. Laurentius is niet verplicht een onderpand in depot te storten van deze negatieve reële waarde (zogenaamde: margin call). Bij tussentijdse beëindiging van de renteswap wordt onderling afgerekend op basis van de reële waarde op het moment van beëindiging.

Hedge-strategie

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

Type hedge

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

Afgedekte positie

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

Hedge-instrumenten

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

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

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
<i>1 januari 2018</i>		
Schuld per 1 januari	36.118	41.309
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	558
Af: definitieve verkoop	-1.199	0
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-760	-6.794
Af: in verhuur opgenomen	-248	0
Waardemutaties	1.776	1.045
<i>31 december 2018</i>	35.687	36.118

Bij Laurentius zijn onder de terugkoopverplichting enkel terugkooprechten verantwoord.

8.11 Kortlopende schulden

	31 december 2018	31 december 2017
Schulden aan kredietinstellingen	35.422	23.427
Schulden aan overheid	341	354
Schulden aan leveranciers	2.936	3.325
Belastingen en premies sociale verzekeringen	445	292
Schulden ter zake van pensioenen	61	135
Overlopende passiva	11.797	11.557
	51.002	39.090

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

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

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

Overlopende passiva

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Niet vervallen rente	6.920	8.189
Transitorisch onderhoud	1.722	724
Vooruitontvangen huren	1.330	1.315
Nog te verrekenen servicekosten	1.178	844
Overige overlopende passiva	647	485
	<u>11.797</u>	<u>11.557</u>

8.12 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Operationele leases

Per 31 december 2018 zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:	€
Binnen één jaar	15k
Tussen een jaar en vijf jaar	29k
Meer dan vijf jaar	0

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

	€
Minimale leasebetalingen	3k

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.

Heffing saneringsfonds

Laurentius zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 2,9 miljoen (2017: € 2,7 miljoen) moeten afdragen aan door het WSW opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Laurentius een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% (2017: 3,85%) van de restschuld van de door Laurentius opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Per 31 december 2018 bedraagt dit obligo € 15,3 miljoen (31 december 2017: € 18,2 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Laurentius het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Laurentius verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Ketenaansprakelijkheid

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

Claims

Er zijn geen claims tegen Laurentius ingediend.



Gedifferentieerde premie bij arbeidsongeschiktheid

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

Verbonden partijen

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

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

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

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

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



9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

(x €1.000)

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2018	2017
Woningen en woongebouwen	54.217	59.358
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.579	2.661
	56.796	62.019
Af: Huurderving wegens leegstand	341	734
	56.455	61.285

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

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

	2018	2017
Breda en Alphen-Chaam	55.385	54.665
Overig	1.070	6.620
	56.455	61.285

Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Overige goederen, leveringen en diensten	2.670	2.994
	2.670	2.994

- De te ontvangen vergoedingen' zijn gewijzigd als gevolg van verhoging van de tarieven, belastingen op energie en de verkoop van woningen.

Lasten servicecontracten

	2018	2017
Toegerekende lasten warmte en bemeteringskosten	1.043	1.097
WATERVERBRUIK	269	287
Kosten elektra	587	565
Kosten schoonmaken	381	495
Kosten onderhoud groenvoorziening	274	253
Overige servicelasten	116	167
	2.670	2.864

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	5.811	5.313
	5.811	5.313

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	6.668	6.329
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	11.460	8.629
Totaal onderhoudsuitgaven	<u>18.128</u>	<u>14.958</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2018	2017
Planmatig onderhoud	8.309	6.000
Mutatie-onderhoud	1.728	1.821
Klachtenonderhoud	3.107	2.580
Toegerekende organisatiekosten	4.984	4.557
Totaal onderhoudsuitgaven	<u>18.128</u>	<u>14.958</u>

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Gemeentelijke heffingen	1.612	1.934
Verhuurderheffing	6.264	5.533
Verzekeringskosten	124	153
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	337	404
	<u>8.337</u>	<u>8.024</u>

9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2018	2017
Voormalige huurwoningen	82.667	21.672
Voormalige koopwoningen	2.778	2.698
Bedrijfsruimtes	0	0
	<u>85.445</u>	<u>24.370</u>

De verkoopopbrengst betreft 511 woningen (2017: 149 woningen). De door de verkoop in 2018 gerealiseerde waardeinstijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 6,2 (2017: € 2,7 miljoen)

Toegerekende organisatiekosten

	2018	2017
Lonen en salarissen verkoopafdeling	108	99
Overige indirecte kosten	151	147
	<u>269</u>	<u>246</u>



Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2018	2017
Boekwaarde huurwoningen	83.203	19.322
Boekwaarde koopwoningen	2.089	2.330
Boekwaarde bedrijfsruimtes	0	0
	<u>85.292</u>	<u>21.652</u>

9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	176.015	77.488
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	19.601	17.449
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	716	615
	<u>196.332</u>	<u>95.552</u>

9.4 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2018	2017
Opbrengsten overige administratiekosten	37	131
Opbrengst overige dienstverlening	34	51
Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties	166	530
Opbrengst schikkingsregeling	-	1.000
Opbrengst teruggave OB	-	592
Overige baten	203	252
	<u>440</u>	<u>2.556</u>

9.5 Leefbaarheid

	2018	2017
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	699	599
Mens gerelateerde leefbaarheid	299	288
	<u>998</u>	<u>887</u>

9.6 Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Rente op liquide middelen	5	1
Overige rentebaten	32	7
	<u>37</u>	<u>8</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	188	199
- Leningen kredietinstellingen **	19.409	25.493
- Overige schulden	104	129
Rente kortlopende schulden		
- Kredietinstellingen	109	43
	<u>19.810</u>	<u>25.864</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
rentelasten van leningen met een vaste rente	18.787	24.925
rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	622	568
	<u>19.409</u>	<u>25.493</u>

In de rentelasten op de leningen aan kredietinstellingen is een bedrag van € 3,2 miljoen (2017: € 5,8 miljoen) aan boeterente opgenomen als gevolg van het vervroegd aflossen van leningen door de verkoop van bezit in het buitengebied.

9.7 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acute belastingen	0	-15
Mutatie latente belastingen	-4.031	-7.496
Belastingen in 2018	<u>-4.031</u>	<u>-7.511</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	<u>2018</u>
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde Jaarrekening	200.064
4Bijzondere waardeverminderingen	0
Afschrijvingen	-4.332
Tijdelijke verschillen	-204.249
Permanente verschillen	515
Fiscale verliescompensatie	8.000
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	<u>-200.064</u>
Belastbaar bedrag	<u>0</u>
Verschuldigde winstbelasting	<u>0</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). De lagere effectieve belastingdruk ad 0% (2017: 0%) wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest, de verschillen tussen onderhoud en verbeteringen en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Aw.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Laurentius een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2018 en 2017 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.



De belangrijkste standpunten betreffen:

- 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.

Laurentius heeft te maken met onzekere belastingposities uit hoofde van ingenomen standpunten ten aanzien van nog niet ingediende aangiftes. Aangiftes vennootschapsbelasting zijn tot en met 2016 definitief geregeld. Voor 2018 is door Laurentius een acute belastinglast van nihil verantwoord onder de veronderstelling dat voldoende fiscale faciliteiten beschikbaar zijn.

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

	2018	2017
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	363	376
	<u>363</u>	<u>376</u>

9.9 Lonen en salarissen

	2018	2017
Lonen en salarissen	3.565	3.284
Sociale lasten	628	549
Pensioenpremies	533	505
Overige personeelskosten	519	408
	<u>5.245</u>	<u>4.746</u>

9.10 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 68,0 werknemers in dienst (2017: 67,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: 0). Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2018 (2017: 0).

	Gemiddeld aantal FTE 2018	Gemiddeld aantal FTE 2017
Staf	11,8	13,6
Wonen	39,8	39,8
Bedrijfsvoering	16,4	14,3
	<u>68,0</u>	<u>67,7</u>

Het team P&O valt vanaf december 2018 onder de afdeling Bedrijfsvoering (2017: Staf).

9.11 Accountants honoraria

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

	2018	2017
Controle van de jaarrekening	131	107
	<u>131</u>	<u>107</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Laurentius en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en 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 2018, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

9.12 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2018 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.



LAURENTIUS
Samen voor een thuis

ENKELVOUDIGE JAARREKENING



10 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
VASTE ACTIVA			
<i>Materiële Vaste Activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.1	<u>6.633</u>	<u>6.047</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	1.067.449	919.174
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	145.160	179.437
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	<u>36.028</u>	<u>35.733</u>
		1.248.637	1.134.344
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.1	2.436	2.498
Latente belastingvordering(en)	13.1	<u>16.813</u>	<u>20.523</u>
		19.249	23.021
Som der vaste activa		1.274.519	1.163.412
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.5	905	1.220
Overige voorraden	8.5	<u>1.074</u>	<u>1.054</u>
		1.979	2.274
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	13.2	659	720
Gemeenten	8.6	0	7
Overige vorderingen	13.2	42	84
Overlopende activa	13.2	<u>171</u>	<u>744</u>
		872	1.555
<i>Liquide middelen</i>	13.3	18.562	8.726
Som der vlottende activa		21.413	12.555
TOTAAL ACTIVA		<u>1.295.932</u>	<u>1.175.967</u>



	Ref.	31 december 2018	31 december 2017
GROEPSVERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	13.4	733.461	534.779
Overige reserves	13.4	110.214	112.865
		<u>843.675</u>	<u>647.644</u>
VOORZIENINGEN			
Latente belastingverplichting(en)	8.9	832	511
Overige voorzieningen	8.9	240	243
		<u>1.072</u>	<u>754</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid	8.10	5.735	6.076
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.10	357.688	445.277
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.10	35.688	36.118
Overige schulden	8.10	102	0
		<u>399.213</u>	<u>487.471</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	13.5	341	354
Schulden aan kredietinstellingen	13.5	35.422	23.427
Schulden aan leveranciers	13.5	2.936	3.324
Schulden aan groepsmaatschappijen	13.5	1.073	1.072
Belastingen en premies sociale verzekeringen	13.5	445	292
Schulden ter zake van pensioenen	13.5	61	135
Overlopende passiva	13.5	11.694	11.494
		<u>51.972</u>	<u>40.098</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>1.295.932</u>	<u>1.175.047</u>



11 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

(x € 1.000)

	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten	9.1	56.455	59.769
Opbrengsten servicecontracten	9.1	2.670	2.994
Lasten servicecontracten	9.1	-2.670	-2.864
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14.1	-5.788	-4.614
Lasten onderhoudsactiviteiten	14.1	-18.107	-14.174
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1	-8.337	-8.024
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		24.223	33.087
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.2	85.445	24.370
Toegerekende organisatiekosten	14.2	-268	-212
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	14.2	-85.292	-21.652
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-115	2.506
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	196.332	94.607
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		196.332	94.607
Opbrengsten overige activiteiten	14.3	479	2.392
Netto resultaat overige activiteiten		479	2.392
Leefbaarheid	14.4	-996	-804
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14.5	9	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.5	-19.808	-25.589
Saldo financiële baten en lasten		-19.799	-25.581
Resultaat voor belastingen		200.124	106.204
Belastingen	9.7	-4.031	-7.496
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	14.6	-60	738
Resultaat na belastingen		196.033	99.446



12 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST-EN-VERLIESREKENING

Algemene toelichting

Laurentius heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragrafen 4.4 en 4.5)

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

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

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

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



13 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(x €1.000)

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

13.1 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen in groepsmaat- schappijen	Latente belasting- vordering(en)	Subtotaal
			2018
	€	€	€
1 januari	2.498	20.523	23.021
Aanpassing beginbalans	-2	0	-2
Resultaat deelnemingen	-60	0	-60
Dividend	0	0	0
Desinvesteringen	0	0	0
Waardeverminde- ringen	0	0	0
Mutatie latentie	0	-2.102	-2.102
	<u>2.436</u>	<u>18.421</u>	<u>20.857</u>
31 december	<u>2.436</u>	<u>18.421</u>	<u>20.857</u>

Inbegrepen in de stand per 31 december 2018 zijn:

- Bedragen met een looptijd korter dan één jaar nvt 4.937

13.2 Vorderingen

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

Huurdebiteuren

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Huurdebiteuren	947	1.063
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-288	-343
	<u>659</u>	<u>720</u>



Overige vorderingen

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Overige vorderingen	42	84
Totaal overige vorderingen	<u>42</u>	<u>84</u>

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

Overlopende activa

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Nog te vorderen schikkingsregeling	0	337
Vooruitbetaald planmatig onderhoud	136	219
Vooruitbetaalde BTW	35	0
Licenties en automatisering	0	104
Overige overlopende activa	0	84
Totaal overlopende activa	<u>171</u>	<u>744</u>

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

13.3 Liquide middelen

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Kas/bank/giro	18.562	8.726
	<u>18.562</u>	<u>8.726</u>

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

13.4 Eigen vermogen

Wettelijke en statutaire reserves

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 januari	647.644	548.170
Uit resultaatbestemming	196.033	99.446
Overige mutaties	-2	28
31 december	<u>843.675</u>	<u>647.644</u>

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

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 januari	112.865	90.972
Uit resultaatbestemming	196.033	99.771
Overige mutaties	-198.684	-77.552
31 december	<u>110.214</u>	<u>112.865</u>



Per 31 december 2018 is in totaal € 733 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in het eigen vermogen begrepen (2017 : € 535 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 513 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Laurentius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2018	2017
1 januari	534.779	457.198
Realisatie door verkoop	-6.237	-2.132
Realisatie door samenvoeging	-17	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	184.888	80.898
Overige mutaties	20.048	-1.185
31 december	<u>733.461</u>	<u>534.779</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 betrekking op een schattingswijzing in de berekening van de herwaarderingsreserve € 23,2 miljoen (2018: VHE-niveau versus 2017: complex-niveau) en herclassificaties/herkwalificaties van DAEB naar niet-DAEB of van niet-DAEB naar DAEB.

Voorstel resultaatbestemming

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

13.5 Kortlopende schulden

	<u>31 december 2018</u>	<u>31 december 2017</u>
Schulden aan overheid	341	354
Schulden aan kredietinstellingen	35.422	23.427
Schulden aan leveranciers	2.936	3.324
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.073	1.072
Belastingen en premies sociale verzekeringen	445	292
Schulden ter zake van pensioenen	61	135



Overlopende passiva	11.694	11.494
	<u>51.972</u>	<u>40.098</u>

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

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

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

De schulden aan groepsmaatschappijen betreffen rekening courant verhoudingen met de verbindingen. In 2018 is € 29k aan interestlasten verantwoord.



14 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2018

(x €1.000)

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

14.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Toegerekende organisatiekosten	5.788	4.614
	<u>5.788</u>	<u>4.614</u>

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	6.700	5.997
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	11.407	8.177
	<u>18.107</u>	<u>14.174</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Planmatig onderhoud	8.309	6.000
Mutatie-onderhoud	1.728	1.821
Klachtenonderhoud	3.107	2.580
Toegerekende organisatiekosten	4.963	3.773
	<u>18.107</u>	<u>14.174</u>

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

14.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Voormalige huurwoningen	82.667	21.672
Voormalige koopwoningen	2.778	2.698
Bedrijfsruimtes	0	0
	<u>85.445</u>	<u>24.370</u>



De verkoopopbrengst betreft 511 woningen (2017: 149 woningen). De door de verkoop in 2018 gerealiseerde waardestijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 6,2 miljoen (2017: € 2,7 miljoen)

Toegerekende organisatiekosten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lonen en salarissen verkoopafdeling	108	99
Overige indirecte kosten	160	113
	<u>268</u>	<u>212</u>

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde huurwoningen	83.203	19.322
Boekwaarde koopwoningen	2.089	2.330
Boekwaarde bedrijfsruimtes	0	0
	<u>85.292</u>	<u>21.652</u>

14.3 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opbrengsten overige administratiekosten	37	131
Opbrengst overige dienstverlening	34	51
Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties	166	311
Opbrengst schikkingsregeling	-	1.000
Opbrengst teruggave OB	-	592
Overige baten	242	307
	<u>479</u>	<u>2.392</u>

14.4 Leefbaarheid

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	640	550
Mens gerelateerde leefbaarheid	356	254
	<u>996</u>	<u>804</u>

14.5 Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rente op liquide middelen	5	1
Overige rentebaten	4	7
	<u>9</u>	<u>8</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	188	199
- Leningen kredietinstellingen **	19.407	25.171
- Overige schulden	104	176
Rente kortlopende schulden		
- Kredietinstellingen	109	43



19.808	25.589
--------	--------

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

	2018	2017
• rentelasten van leningen met een vaste rente	18.787	24.603
• rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	620	568
	<u>19.407</u>	<u>25.171</u>

In de rentelasten op de leningen aan kredietinstellingen is een bedrag van € 3,2 miljoen (2017: € 5,8 miljoen) aan boeterente opgenomen als gevolg van het vervroegd aflossen van leningen door de verkoop van bezit in het buitengebied.

14.6 Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

	2018	2017
Resultaat Laurentius Holding B.V.	-60	738
Bedrijfsresultaat Laurentius Holding B.V.	-13	-61
Resultaat deelnemingen:		
Energie B.V.	-29	30
Project II B.V.	-1	-13
Participatie B.V.	-16	783
LW beheer B.V.	-1	-1
	<u>-47</u>	<u>799</u>
Resultaat deelneming	<u>-60</u>	<u>738</u>

De volgende deelnemingen zijn verkocht per 24 juli 2017:

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

Exploitatie Hartje Eindhoven C.V., Eindhoven (voor 49% geconsolideerd in Laurentius Participaties B.V. en voor 1% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda).



15 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	DAEB	Niet- DAEB
VASTE ACTIVA		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.937	696
	5.937	696
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Vastgoed in exploitatie	1.067.449	145.160
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.743	10.285
	1.093.192	155.445
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen	0	2.436
Latente belastingvordering(en)	15.048	1.765
	15.048	4.201
Som der vaste activa	1.114.177	160.342
VLOTTENDE ACTIVA		
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	905
Overige voorraden	0	1.074
	0	1.979
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	590	69
Overige vorderingen	38	4
Overlopende activa	153	18
	781	91
Liquide middelen	18.562	0
Som der vlottende activa	19.343	2.070
TOTAAL ACTIVA	1.133.520	162.414



EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve	679.314	54.147
Overige reserves	-159.591	73.772
Resultaat boekjaar	<u>174.550</u>	<u>21.483</u>
	694.273	149.402

VOORZIENINGEN

Latente belastingverplichting(en)	745	87
Overige voorzieningen	<u>215</u>	<u>25</u>
	960	112

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden/leningen overheid	5.735	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	357.688	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.461	10.227
Overige schulden	<u>91</u>	<u>11</u>
	388.975	10.238

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan overheid	341	0
Aflossingsverplichting langlopende schulden	35.422	0
Schulden aan leveranciers	2.627	308
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	1.073
Belastingen en premies sociale verzekeringen	398	47
Schulden ter zake van pensioenen	54	6
Overlopende passiva	<u>10.470</u>	<u>1.228</u>
	49.312	2.662

TOTAAL PASSIVA

	<u>1.133.520</u>	<u>162.414</u>
--	-------------------------	-----------------------



Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018

	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	50.527	5.928
Opbrengsten servicecontracten	2.390	280
Lasten servicecontracten	-2.390	-280
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.180	-608
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.206	-1.901
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.119	-218
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.022	3.201
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	31.632	53.813
Toegerekende organisatiekosten	-240	-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-31.151	-54.141
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	241	-356
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	176.015	19.601
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	550	166
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	176.565	19.767
Opbrengsten overige activiteiten	429	50
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	429	50
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	-924	-72
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	625	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.808	-625
Saldo financiële baten en lasten	-19.174	-625
Resultaat voor belastingen	178.159	21.965
Belastingen	-3.608	-423
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	0	-60
Resultaat na belastingen	174.550	21.483



Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

(directe methode) (x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB
Operationele activiteiten		
Huren	49.162	8.455
Vergoedingen	2.529	303
Overige bedrijfsontvangsten	405	79
Renteontvangsten	627	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	52.723	8.838
Erfpacht	-17	-1
Personeelsuitgaven	-4.401	-519
Onderhoudsuitgaven	-11.068	-1.304
Overige bedrijfsuitgaven	-9.451	-1.113
Rente uitgaven	-21.379	-625
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-580	-68
Verhuurderheffing	-6.264	0
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-183	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-53.343	-3.630
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	-622	5.207
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	29.379	54.281
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	2.605
(Des) Investeringsontvangsten overige		74
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	29.379	56.960
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-12	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-356	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-1.779
Aankoop grond	-1.297	-13
Investerings overig	-1.233	
Externe kosten bij verkoop	-266	-517
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	-3.164	-2.309
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	26.215	54.651
Ontvangsten verbindingen	59.858	
Uitgaven verbindingen		-19.622
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	59.858	-19.622
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	86.073	35.028



	DAEB	Niet-DAEB
Financieringsactiviteiten		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-75.617	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen		-40.236
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-75.617</u>	<u>-40.236</u>
<i>Kasroom uit financieringsactiviteiten</i>	-75.617	-40.236
Mutatie liquide middelen	9.836	0
Liquide middelen per 1-1	8.726	0
Liquide middelen per 31-12	18.562	0



16 VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR (wnt)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Wnt) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Laurentius van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen. Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Laurentius is € 156k. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2018 in het kader van de Wnt verantwoord worden, is als volgt:

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling³.

bedragen x € 1	M.T. Dubbeldam-Ooms
Functiegegevens⁵	Directeur-bestuurder
Aanvang ⁶ en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/10
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	1,0
Dienstbetrekking ⁸	ja
Bezoldiging⁹	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	103.760
Beloningen betaalbaar op termijn	17.071
<i>Subtotaal</i>	<i>120.831</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ¹⁰	129.928,77
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ¹¹	N.v.t.
Totale bezoldiging	120.831
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ¹²	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ¹³	N.v.t.



Gegevens 2017¹⁴	
Functiegegevens⁵	
Aanvang ⁶ en einde functievervulling in 2017	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	1,0
Dienstbetrekking ⁸	Ja
Bezoldiging⁹	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	116.987
Beloningen betaalbaar op termijn	19.679
<i>Subtotaal</i>	<i>136.666</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ¹⁰	
	151.000
Totale bezoldiging	136.666

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in kalendermaand 1 t/m 12¹

bedragen x € 1	W.G.M. Stribos	
Functiegegevens³	Directeur-bestuurder a.i.	
Kalenderjaar ⁴	2018	2017
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01-11- 31-12	
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar ⁵	2	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar ⁶	€ 182	€ 176
Maxima op basis van de normbedragen per maand ⁷	41678	
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12 ⁸	41.678	
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief ⁹	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	30.915	
Totale bezoldiging kalendermaand 1 t/m 12 ¹⁰	30.915	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ¹¹	N.v.t	
Totale bezoldiging, exclusief BTW	30.915	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ¹²	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ¹³	N.v.t.	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen ¹



	B.J.H. Straatman	V.C.A. Reijers	D.S.N. Bakker-van den Berg
Functiegegevens²	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging ³	16.246	10.833	10.833
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	23.400	15.600	15.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
bedragen x € 1	B.J.H. Straatman	V.C.A. Reijers	D.S.N. Bakker-van den Berg
Functiegegevens²	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging ³	14.281	9.525	9.525
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	22.650	15.100	15.100
M.J.P. Hesen			
P. M. Knuvers			
Functiegegevens²	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	
Bezoldiging			
Totale bezoldiging ³	10.833	10.833	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	15.600	15.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	N.v.t.	N.v.t.	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷	N.v.t.	N.v.t.	



Gegevens 2017		
bedragen x € 1	M.J.P. Hesen	P. M. Knuvers
Functiegegevens²	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/07 – 31/12	01/07 – 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging ³	4.763	4.763
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	7.550	7.550

17 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.

18 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJK ACCOUNTANT



VERKLARING VAN DE DIRECTEUR-BESTUURDER EN ONDERTEKENING

De directeur-bestuurder van Laurentius verklaart dat Laurentius in 2018 uitsluitend werkzaam was op het gebied van de volkshuisvesting in overeenstemming met de statuten van Laurentius. Op het gebied van beleggen en verbintenissen nam Laurentius geen risicovolle posities in.

Laurentius hield zich aan de Governancecode woningcorporaties 2015.

Breda, 11 juni 2019

De directeur-bestuurder a.i.

De raad van toezicht :

Wilfried Stribos

Bart Straatman, voorzitter

Denise Bakker, vice-voorzitter

Vincent Reijers

Peter Knuvers

Marina Hesen



BIJLAGEN



1 TEVREDEN KLANTEN IN CIJFERS

Tabel 1 Verhuureenheden

	2018	2017	2016
Woningen en woongelegenheden	7.401	7.931	8.273
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	871	1.365	1.465
Bedrijfsonroerend goed	77	82	83
Maatschappelijk onroerend goed	10	10	37
Totaal verhuureenheden	8.387	9.388	9.858

Tabel 2 Gewogen verhuureenheden per 31-12-2018

	Nominaal	Factor	Gewogen
Woningen en woongelegenheden	7.401	1	7.401
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	871	0,2	174
Bedrijfsonroerend goed	77	1	77
Maatschappelijk onroerend goed	10	2	20
Totaal	8.387		7.672

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

Tabel 3 Tevredenheid van bewoners doorlopende metingen

Proces	Cijfer 2018	Cijfer 2017	Eigen doel
'Nieuwe huurders'	7,4	7,6	7,5
'Bewoners met een reparatieverzoek'	7,1	7,4	7,5
'Vertrokken huurders'	7,6	7,7	7,5
'Planmatig onderhoud'	7,1	7,1	7,5

Bron: Tevreden.nl Jaarrapport 2018

Tabel 4 Tevredenheid van bewoners in de Aedes Benchmark Huurdersoordeel 2018

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

Bron: Aedes-benchmark 2018

Tabel 5 Bereikbaarheid van het Klant Contact Center/ Klantenservice

	2018	2017	2016
Telefonische bereikbaarheid	81%	85%	73%
Aantal inkomende calls	60.706	62.344	64.107
Zelf afgehandeld	96,8%	97,2%	90%

Tabel 6 Complimenten van bewoners (schriftelijk)

	2018	2017	2016
Aantal	27	34	73



Tabel 7 Klachten van bewoners (schriftelijk)

Klachten over	2018	2017	2016
Dienstverlening	67	90	83
Bejegening	17	10	12
Reparaties	62	49	35
Duurt te lang	43	39	40
Eindtotaal	189	188	170

Tabel 8 Klachten/geschillen van bewoners bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda 2018

Aantal	Uitspraak
0	N.v.t.

Tabel 9 Klachten/geschillen van bewoners bij de Huurcommissie 2018

Aantal	Uitspraak
1 x Huurverlaging i.v.m. gebreken	Huurder trok zaak in, Laurentius loste alle gebreken naar tevredenheid op.
1 x Huurverlaging i.v.m. gebreken (zaak uit 2017)	Huurcommissie stelt dat er geen ernstige gebreken zijn om de huurprijs tijdelijk te verlagen. Huurder heeft nu zaak opgestart bij Kantonrechter.
1 x Huurverhoging (zaak uit 2017)	Toegekende huurverlaging in 2017 is teruggedraaid, omdat gebreken hersteld zijn
2 x Servicekosten	Laurentius in het gelijk gesteld

Tabel 10 Overlastdossiers

Soort overlast	Overloop 2017	Aangemeld 2018	Totaal	Aandeel
Overlast	73	124	197	59%
MO-contract	27	21	48	15%
Onjuiste bewoning	15	23	38	11%
Huurachterstand én overlast	3	9	12	4%
Criminaliteit	5	13	18	5%
Juridische procedure	6	6	12	4%
Buurtbemiddeling	2	5	7	2%
Totaal	131	201	332	

In de tabel staan de overlastdossiers die in 2018 in behandeling waren (332). Per 31-12-2018 had Laurentius nog 102 dossiers in behandeling. In 2018 sloten we 227 dossiers.



Tabel 11 Mutaties woningen

Mutaties	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Mutatiegraad* (exclusief nieuwbouw)	8,7	9,7	8,8	8,5	7,2	8,1	7,2
Leegstandsgraad*	0,6	1,2	1,80	1,90	1,95	2,08	1,62
Acceptatiegraad**	3,6	2,5	2,34	2,5	2,08	2,01	2,4

*Totale werkgebied

**Kernwerkgebied

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

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

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

Tabel 12 Incasso

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Huurachterstand woningen (incl. MOG en ZOG)	1,61%	1,78%	1,74%	1,89%	1,96%	1,77%	1,79%
Huurachterstand BOG en overig	-	-	-	11,98%	7,96%	11,72%	2,06%
Huurachterstand BOG	0,12%	1,75%	2,28%	-	-	-	-
Huurachterstand Overig (begingen, garages, parkeerplaatsen, kasten, motorstalling)	0,55%	0,37%	0,31%	-	-	-	-
Huurachterstand al het vastgoed	1,56%	-	-	-	-	-	-
Aangezegde ontruiming na vonnis (aantal)	22	43	52	64	72	86	107
Daadwerkelijke ontruiming (aantal)	7	12	11	16	15	13	25

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

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



2 EFFECTIEVE SAMENWERKING

Tabel 13 Huisvesting vergunninghouders

Gemeente	Doel Laurentius	Realisatie Laurentius
Breda	72	41
Alphen-Chaam	0	4

Aantallen in personen

Tabel 14 Betrekken bewoners

Thema- en regulieroverleg met Huurderskoepel Laurentius (HKL) (manager wonen)
Overleg met gemeenschappelijke huurderskoepels Breda (GHK)
Voorlichting brandveiligheid seniorenpluswoningen (adviseur WWZ)
Overleg Wonen+, met de vrijwilligers en de corporaties (teamleider sociaal beheer, wijkconsulent)
Actieve bewoners (wijkconsulenten)
Aantal bewonerscommissies: 18

Tabel 15 Betrekken belanghouders gemeenten

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

Tabel 16 Betrekken belanghouders woningcorporaties Alwel en WonenBreborg

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



Tabel 17 Betrekken belanghouders Wonen en zorg

Bestuurlijk OGGZ overleg (overleg geestelijke gezondheidszorg)
Overleg met SMO (sociaal maatschappelijke opvang)
Thema tafel: 'Regio Breda Vangt Op' (adviseur WWZ)
Overleg Wonen en zorg met gemeente en zorgpartijen (adviseur WWZ)

Tabel 18 Betrekken belanghouders Wonen en welzijn

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

Tabel 19 Betrekken belanghouders Financiers

Gepland kwartaaloverleg met Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit wonen (Aw).
Met Rabobank, BNG, NWB, ASN Bank en AMEV/ASR overlegd over vervroegd aflossen van leningen met de opbrengst van de verkoop van het bezit buiten het kernwerkgebied.

Tabel 20 Betrekken belanghouders vaste aannemers

Periodieke evaluatiegesprekken.
Gesprekken invoering Empire, aannemersportaal.
Gesprekken Kovra-koppeling in 2019.
Nieuwe overeenkomsten schoon- en groenonderhoud.
RGS verhoogde kwaliteit schilderwerk en garantievoorwaarden.



3 TOEKOMSTBESTENDIG VASTGOED IN CIJFERS

Tabel 21 Onderhoudsuitgaven (x € 1.000*)

	2018	2017**	2016	2015	2014	2013
Directe onderhoudskosten	13.144	10.401	10.048	8.308	7.438	7.939
Toegerekende organisatiekosten	4.413	4.557	4.988	4.894	0	0
Totaal	17.557	14.958	15.036	13.202	7.438	7.939

*Bedragen uit de geconsolideerde jaarrekening

**De cijfers 2017 zijn herzien door gewijzigde verdeelsleutels, zie paragraaf 4.5 van de jaarrekening 2018.

Ten opzichte van de begroting is er sprake van een overschrijding van ca. € 372.000,-. Deze is toe te schrijven aan een overschrijding op het gebied van dagelijks onderhoud groot, ca. € 1.000.000.

Tabel 22 Woningzoekenden bij Klik voor Wonen

	2018	2017	2016
Nieuwe inschrijvingen	17.206	14.281	13.400
Uitschrijvingen ¹	13.019	15.603	11.900
Actieve woningzoekers ²	19.482	15.793	12.400
% Actieve woningzoekers	29,2%	23,88%	17%

Tabel 23 Verhuringen (woningen en kamers)

	Breda	Alphen-Chaam	Overig (buiten kernwerkgebied)	Totaal
Woningen	546	9	30	585
- waarvan sociaal ³	456	7	6	461
- waarvan vrije sector ⁴	90	2	24	124
Studentenkamers	28	0	0	28
Totaal	574	9	30	613

Laurentius verkocht en leverde op 28 maart 2018 haar bezit buiten het kerngebied.

- Zonder een woning te accepteren.
- Dit zijn woningzoekenden die minimaal één keer per jaar op een aangeboden woning reageren.
- Huurprijs tot en met 710,68 euro
- Huurprijs meer dan 710,68 euro



Europese regelgeving

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 36.798 (prijspeil 2018). De Europese richtlijn voor het aanbieden van sociale huurwoningen door woningcorporaties geeft aan dat we ten minste 80% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen (tot € 710,68) moeten aanbieden aan mensen met een huishoudinkomen tot € 36.798. Maximaal 10% van de vrijkomende sociale woningen zijn voor huishoudens met een belastbaar (gezamenlijk) jaarinkomen inkomen tussen € 36.799 en € 41.056 (prijspeil 2018). Nog eens 10% van de vrijkomende sociale woningen mogen woningcorporaties vrij (daarboven) toewijzen. Laurentius voldoet aan de voorgeschreven richtlijn.

Tabel 24 Verhuurde sociale huurwoningen (prijs tot 710,68 euro) in 2018

	Totaal	Inkomen tot € 36.798,-		Inkomen boven € 36.798,-	
Breda	484*	475	98%	9	2%
Alphen-Chaam	9	9	100%	0	0%
Overig (buiten kernwerkgebied)	8	6	75%	2	25%
Totaal	501	490	98%	11	2%

*456 via Klik voor Wonen + 28 via Klik voor Kamers

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 2018: €22.400 voor eenpersoons huishoudens, €30.400 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd; en €30.400 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd).

De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen, worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad (huurprijs tot en met de voor een huishouden toepasselijke aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens is in 2018 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 597,30, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 640,14.

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 drie niet passende toewijzingen. In de gemeenten buiten ons kernwerkgebied huisvestten we alle potentieel huurtoeslaggerechtigden passend. Met drie niet-passende toewijzingen op een totaal van 284 potentieel huurtoeslaggerechtigde nieuwe huurders voldoet het percentage passende toewijzingen in 2018 aan de norm met 98,9%. Zie bijlage 15 op pagina 140 e.v. voor uitgebreide tabellen over de toewijzingen in 2081 naar inkomensgroep, huursegment en leeftijd.



4 LEDENRAAD

Eind 2018 bestond de ledenraad uit 19 leden (2017: 20):

Presidium

- de heer J.P. Nortier
- mevrouw J.M.G. Franken - de Visser
- de heer J.H. Gouka
- de heer R. Stofkooper
- de heer J. Tas

Leden

- mevrouw N. de Bruin-Huijzer
- de heer W.J. Ceelen
- mevrouw J.M.G. Franken - de Visser
- de heer L.A.C. Gabreels
- de heer J.H. Gouka
- de heer C.A. van Halteren
- de heer C.A. van Hooijdonk
- de heer H. Hulters
- mevrouw J.C. de Kanteer – van Egmond
- mevrouw J. Kerssies - Wiechers
- mevrouw E.F.M. van den Maagdenberg
- de heer J.J.M. Neijenbuur
- mevrouw J. Nelson
- de heer J.P. Nortier
- mevrouw F.A. van Oosterhout
- de heer M.P.J. Schippers
- de heer J.J.P. Speckens
- de heer R. Stofkooper
- de heer J. Tas

De ledenraad nam in 2018 besluiten over:

- De voordracht van de heer Nortier als voorzitter en van de heren Gouka, Tas en Stofkooper als lid van het presidium waarmee het presidium per 1 juli voltallig is.
- Jaarverslag 2017
- Decharge directeur-bestuurder en raad van toezicht over 2017
- De machtiging aan het presidium om namens de ledenraad een advies te geven aan de raad van toezicht, over de benoeming van een interim directeur-bestuurder per 1 november 2018.
- Statutenwijziging 27 juni 2018 met nummer 2018T92453JT/NvO
- Begroting 2019



5 MANAGEMENT

Eind 2018 bestond het managementteam uit:

- De heer ir. W.G.M. (Wilfried) Stribos, directeur-bestuurder a.i.;
- Mevrouw drs. M.W. (Mara) van der Lans MSRE, manager Wonen;
- De heer drs. E.L.J. (Eric) Hendrich MMO, manager Bedrijfsvoering;
- De heer mr. P.P.C. (Paul) Ermers, bestuurssecretaris.

Het MT besprak in 2018 onderstaande onderwerpen en de directeur-bestuurder nam in MT-verband waar nodig een besluit (opgesomd in het perspectief van het (be-)stuuringskader 2018):

1. Woningwet, Btiv, statuten, reglementen en overige regelgeving
 - AVG
 - Veegwet
 - Statuten
2. Ondernemingsplan 2017 – 2020, Samen voor een thuis
 - Jaarverslag 2017
 - Huurbeleid 2018
 - Klik voor Wonen
 - Klanttevredenheid
 - Aedes-benchmark
 - Duurzaamheidsbeleid
 - Participatietraject
 - Stedelijke geschillencommissie
 - Belanghoudersbijeenkomst over investeren voor medewerkers en belanghouders
 - Investeringsstatuut
 - Communicatiestrategie
3. Portefeuillestrategie
 - Scheiden van wonen en zorgen in de samenwerking met Thebe
 - Aankoop grond onder complex 1300 in de wijk Wisselaar
 - Verkoop Bedrijfsonroerend Goed
 - Verkoop drie woningen Sprundel
 - Onderzoek naar project nieuwbouw
4. Begroting
 - Begroting 2019
 - Onderhoudsbeleid bij de onderhoudsbegroting 2019-2029
5. In Control Raamwerk, intern auditplan en auditverslagen
 - Auditverslagen en hun opvolging
 - Procuratie
 - Proceseigenaarschap
 - Risicobeleid
 - Kwartaalrapportages
 - Risicomanagement en compliance
 - Stuurgroep Compliance
 - Privacybeleid
 - Integriteit bij opdrachtverstrekking
 - Treasury jaarplan 2019
6. Beleidsplan Informatisering & Automatisering
 - Implementatie nieuwe primaire systeem Empire met DMS
 - Beheerorganisatie



7. Strategische personeelsplanning
 - Formatie
 - HR strategie
8. Prestatieafspraken met gemeente en huurderskoepels
 - Prestatieafspraken gemeente Alphen-Chaam 2019-2023
 - Voorbereiding prestatieafspraken Alliantie gemeente Breda 2019-2022
9. Aanbevelingen uit accountantsverslagen en managementletters
 - Rapportage interim bevindingen controle 2017
 - Controleplan 2018
10. Toezichts- en oordeelsbrief Aw
 - Einde verscherpt toezicht op 31 januari
 - Integrale oordeelsbrief 2017/2018
 - Brief Leefbaarheid en huursom
 - Gezamenlijk toezichtskader Aw en WSW
 - Governance Inspectie 2018
11. Risicobeoordeling WSW
 - Risicobeoordeling 2018 WSW



6 ONDERNEMINGSRAAD

Eind 2018 bestond de ondernemingsraad uit:

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

De directeur-bestuurder overlegde in 2018 met de ondernemingsraad over de volgende onderwerpen:

- Agenda OR 2018
- De bedrijfseigen regeling en de invulling van kaderbepalingen in de Cao
- De formatietoets en de strategisch personeelsplanning
- Verkoop bezit buiten Breda en Alphen-Chaam
- Toekomstige ontwikkeling team Vastgoed
- Ontwikkelingen Informatisering en Automatisering, waaronder de I&A-visie, het nieuwe primaire informatiesysteem en de outsourcing van het serverpark

Vaste bespreekpunten in alle vergaderingen:

- Personeelsontwikkeling
- Stand van zaken verschillende juridische procedures.

In 2018 legde de directeur-bestuurder geen onderwerpen aan de OR voor ter instemming. De OR adviseerde wel positief over het plan "Introductie nieuwe medewerker"

Desgevraagd door de directeur-bestuurder gaf de OR in 2018 haar reactie op het voorgenomen formatiebesluit. Daarin gaf de OR aan geen grond te zien in een formeel advies op basis van de WOR (artikel 25 e.) en aldus het formatiebesluit te steunen zolang dat wordt gerealiseerd langs de weg van zowel natuurlijk verloop als via de kwalitatieve beweging (Strategische Personeelsplanning). De OR liet de bestuurder weten het besluit te steunen zolang de resterende opgave ook zonder gedwongen ontslagen gerealiseerd wordt.

Desgevraagd door de raad van toezicht gaf de ondernemingsraad in 2018 haar advies over:

- Het functioneren van de raad van toezicht ten behoeve van de zelfevaluatie van de raad van toezicht
- De benoeming van Wilfried Stribos tot interim-bestuurder van Laurentius (positief advies)



7 WERKNEMERS

Vaste formatie en flexibele schil

In het jaarverslag rapporteren we naast de vaste formatie ook de flexibele schil, de tijdelijke extra bezetting. Deze flexibele schil kent de volgende aanleidingen:

1. Vervanging vaste medewerkers die (bijna) volledig in project ONE actief zijn (project van de implementatie van het nieuwe primaire systeem Dynamics Empire)
2. Tijdelijke invulling voor vacatures
3. Vervanging langdurig zieke medewerkers

In 2018 was er grote in- en uitstroom van inleenkrachten ten gevolge van de implementatie van Empire. Dit had een behoorlijke impact op de organisatie.

Er werkten bij Laurentius op 31 december 2018 106 werknemers. Hiervan maakten 85 werknemers deel uit van de formatie -vaste bezetting- van Laurentius (2017: 76). De flexibele schil bevatte eind 2018 21 werknemers (2017: 28). Binnen de formatie had 55% van de werknemers binnen de vaste formatie een parttime dienstverband. Omgerekend naar fte's had Laurentius eind 2018 per duizend verhuureenheden 9,15 fte (2017: 7,16 fte).

Instroom en uitstroom formatie

In totaal stroomden 10 nieuwe werknemers in 2018 in, in de formatie van Laurentius (2017: 12). Zes werknemers ter vervanging van werknemers die eerder zijn vertrokken of doorgestroomd naar een andere functie. Vier werknemers als uitbreiding in de formatie op een bestaande of in een nieuwe functie. In 2018 gingen acht werknemers van de formatie uit dienst. Een werknemer ging met (vroeg)pensioen. Een medewerker is overleden. Drie werknemers gingen op eigen initiatief uit dienst en drie werknemers vertrokken op initiatief van Laurentius.

Instroom en uitstroom flexibele schil

De totale instroom in de flexibele schil bedroeg 8 werknemers (2017: 21). Vier tijdelijke werknemers ondersteunde tijdelijk in het reguliere werk. Vier tijdelijke werknemers ondersteunden in projectactiviteiten of vervingen vaste werknemers die tijdelijk in een project werkzaam waren. Het betrof projecten zoals implementatie van het primaire systeem en het verbeteren van de woningkwaliteit. De uitstroom van de flexibele schil bedroeg 8 werknemers in 2018 (2017: 12). Acht tijdelijke contracten liepen af en zijn niet verlengd, vanwege afloop ondersteuning voor projecten.

Doorstroom

In 2018 gaven 16 werknemers tijdelijk hun eigen functie grotendeels uit handen om zich volledig te richten op de implementatie van het nieuwe primaire systeem.

Stages

De jeugd heeft de toekomst! Wij nemen hen graag mee in de mooie wereld van de volkshuisvesting en zij verrijken ons met hun frisse blik, nieuwe inzichten en innovatieve ideeën. Vanwege de workload inzake Empire investeerde Laurentius in 2018 minder in stagiaires, namelijk 2 (2017:7).



Ziekteverzuim & arbozaken

Het verzuimpercentage was in 2018 7,84% (2017: 6,66%). Dit is inclusief het langdurig verzuim en exclusief het zwangerschapsverlof. Het kortdurende verzuim percentage is 1,26%. In 2018 waren 11 werknemers langdurig ziek, waarvan zich vier werknemers lopende 2018 herstelden. In vijf van de elf langdurige verzuimgevallen was de aanleiding deels werk gerelateerd, de overige zes langdurige verzuimgevallen kennen een andere oorzaak, gelegen in de privésfeer en/of de gezondheid van de werknemer.

Aanvullend op de reguliere interne verzuimbegeleiding, door leidinggevende en P&O, investeren we aanvullend in gespecialiseerde externe begeleiding via de arbodienst⁵. Per kwartaal vindt afstemming met de arbodienst plaats in het sociaal medisch teamoverleg. Externe coaching passen we toe bij lopende verzuimsituaties tijdens de re-integratie periode. De gedeeltelijk zieke werknemer keert terug in de werksituatie en met een aantal coaching gesprekken verankeren we nieuwe inzichten en nieuw gedrag. We zetten externe coaches of de arbodienst ook regelmatig preventief in om verzuim te voorkomen.

Investeren in medewerkers

Laurentius is een lerende organisatie met als drive: *de professional in zijn kracht*. Als onderdeel hiervan investeerde Laurentius in 2018 € 107.994,- (2017: € 134.316,-) in opleidingen, trainingen en ontwikkeling van vaardigheden.

In 2018 volgden werknemers van Laurentius onder meer de volgende opleidingen en trainingen:

- Training persoonlijk leiderschap
- Herhaling BHV / AED
- Leergang Corporatie Financiën
- Vakbekwaamheid Opname Energielabel Woningbouw
- Vakbekwaamheid EPA-adviseur Energielabel
- Omgaan met bewoners met psychische problemen
- Overtuigende beleidsnotities schrijven
- Privacy- en gegevensbescherming voor woningcorporaties
- (Vervolg) Fit & Slank training (in de lunchpauze als interventie na het periodiek medisch onderzoek 2016)

Daarnaast namen werknemers deel aan landelijke activiteiten en themadagen van Aedes⁶, seminars, congressen, kennisdagen en dergelijke. Hiermee versterken we onze inhoudelijke kennis en vaardigheden, faciliteren we werknemers in hun professionalisering en versterken we ons netwerk.

Zie de bijlage op de volgende pagina: Professionele Organisatie in cijfers.

⁵ Laurentius werkt samen met Arbo Unie.

⁶ Aedes: de landelijke vereniging van woningcorporaties



8 PROFESSIONELE ORGANISATIE IN CIJFERS

Tabel 25 Personeelsbezetting

	2018	2017	2016
Aantal fte peildatum 31 december 2018			
Formatie	70,57	63,90	63,15
Tijdelijk extra bezetting ⁷	17,66	22,50	8,44
Totaal	88,23	86,40	71,59
Aantal fte's per 1.000 vhe's in 2018	9,15	7,16	6,40
Gemiddeld aantal fte 2018	67,98	67,19	61,48
Aantal werknemers per 31 december 2018	106	104	86
Formatie	85	76	63
Tijdelijk extra bezetting	21	28	23
Instroom (excl. stage)	18	33	33
Formatie	10	12	16
Tijdelijk extra bezetting ¹	8	21	17
Uitstroom (excl. stage)	16	20	3
Formatie	8	8	3
Tijdelijk extra bezetting ¹	8	12	8
Aantal doorstromers (inclusief project ONE)	16	13	3
Aantal parttime medewerkers (binnen de formatie)	47	42	43
Aantal stagiaires	2	7	7
Gemiddeld ziekteverzuimpercentage	7,84%	6,66%	6,13%
Aantal langdurig zieke werknemers	11	10	6
Kort ziekteverzuimpercentage (excl. lang verzuim)	1,26%	1,49%	2,02%

Tabel 26 Personeelskosten (x € 1.000)

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Totale personeelskosten ⁸	4.725	4.338	4.146	3.708	3.993	4.721

Tabel 27 Opleidingskosten (€)

	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Opleidingen	107.994	134.316	192.000	143.000	41.838	26.718

⁷ De tijdelijke extra bezetting in 2018 is lager dan in 2017 wel hoger dan in 2016. Dit komt naast de vervanging van langdurig zieke medewerkers, door project ONE (implementatie nieuw primair systeem).

⁸ Totaal van lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten



9 RAAD VAN TOEZICHT

In 2018 bestond de raad van toezicht uit:

Naam	Dhr. ing. V.C.A. Reijers (Vincent)
Geboortejaar	23 augustus 1951
Functie in de raad	Lid op voordracht van de Huurderskoepel, lid van de auditcommissie
Expertise	Vastgoedontwikkeling, ruimtelijke ordening, beheer en duurzaamheid
Benoemd	Juli 2013
Herbenoemd	Juli 2017
Aftredend	Juli 2021 (niet herbenoembaar)
Beroep	Zelfstandig adviseur project- en procesmanagement architectuur en stadsontwikkeling
Nevenfuncties	-
PE-punten	
Gehaald in 2018	5
Jaarnorm	5
Naam	Mevr. mr. D.S.N. Bakker-van den Berg (Denise)
Geboortejaar	13 mei 1973
Functie in de raad	Vicevoorzitter, voorzitter van de remuneratiecommissie
Expertise	Wet- en regelgeving; juridische zaken, arbeidsverhoudingen
Benoemd	Juli 2013
Herbenoemd	Juli 2017
Aftredend	Juli 2021 (niet herbenoembaar)
Beroep	Advocaat
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter raad van commissarissen Jutphaas Wonen, Nieuwegein• Bestuurslid Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties• Lid ontslagadviescommissie UWV WERKbedrijf• Lid raad van toezicht Stichting Openbaar Onderwijs Rijn- en Heuvelland, WereldKidz Zeist
PE-punten	
Gehaald in 2018	24
Jaarnorm	5
Naam	Mevr. M.J.P. Hesens MBA (Marina)
Geboortejaar	12 januari 1958
Functie in de raad	Lid op voordracht van de Huurderskoepel
Expertise	Volkshuisvesting, huurdersvraagstukken, huurdersparticipatie
Benoemd	Juli 2017
Aftredend	Juli 2021 (herbenoembaar)
Beroep	Voorzitter raad van bestuur RIBW Brabant
Nevenfuncties	-
PE-punten	
Gehaald in 2018	0
Jaarnorm	5



Naam	Drs. P.M. Knuvers (Peter) RA RE
Geboortejaar	16 juni 1963
Functie in de raad	Voorzitter auditcommissie
Expertise	Bedrijfseconomie en financiën
Benoemd	Juli 2017
Aftredend	Juli 2021 (herbenoembaar)
Beroep	Interim manager – verandermanager
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Kwaliteitscommissie NOAB• Lid Raad van Toezicht Zuidzorg• Lid Raad van Toezicht Stichting Steunfonds de Kempen
PE-punten	
Gehaald in 2018	10
Jaarnorm	5
Naam	Dhr. drs. B.J.H. Straatman (Bart)
Geboortejaar	3 oktober 1956
Functie in de raad	Voorzitter, lid van de remuneratiecommissie
Expertise	Marketing, organisatieontwikkeling, bedrijfseconomie
Benoemd	Juli 2013
Herbenoemd	Juli 2016
Aftredend	Juli 2020 (niet herbenoembaar)
Beroep	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter Bestuur Stichting Studielink, Utrecht
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none">• Bestuurslid Platform ICT en Onderwijs SURF, Utrecht• Lid raad van commissarissen Van Spaendonck Groep BV, Tilburg• Voorzitter bestuur BredaPhoto, Breda
PE-punten	
Gehaald in 2018	0
Jaarnorm	5



Als **toezichthouder** keurde de raad goed:

- het *Toezichtkader 2018* van de raad
- het jaarverslag 2017
- het auditplan 2018
- wijziging van de statuten
- de verkoop van een appartementsrecht, de omzetting van erfpacht naar eigendom van een aantal percelen
- de afwikkeling van procedures en claims
- de jaarrekeningen 2017 van Laurentius Holding BV; Laurentius Energie BV; Laurentius Participaties BV en Laurentius Project II
- de duurzaamheidsvisie
- de begroting 2019

Als **toezichthouder** besprak de raad:

- de oordeelsbrief 2017 van de Autoriteit woningcorporaties
- de voortgang van de afwikkeling van de verkoop van het bezit buiten het kernwerkgebied
- de opheffing van het verscherpt toezicht door de Autoriteit woningcorporaties
- juridische procedures tegen de voormalige bestuurder en de leden van de voormalige raad van commissarissen met de advocaten van Laurentius
- risicomanagement
- de managementletter 2018 van PwC met de accountant
- het accountantsverslag 2017
- de financiële risico's met de accountant

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

- aanpak en voortgang verkoop bezit buiten het kernwerkgebied
- lopende juridische procedures
- organisatieontwikkeling

Maandelijks voeren voorzitter en directeur-bestuurder klankbordgesprekken.

De raad **besloot** tot:

- afzien van accountantscontrole van de nevenstructuur.
- benoeming van Wilfried Stribos tot interim directeur-bestuurder

De raad verrichtte de jaarlijkse **zelfevaluatie** in 2018 zonder externe begeleiding.



10 AUDITCOMMISSIE

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

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

Leden van de auditcommissie zijn Peter Knuvers (voorzitter) en Vincent Reijers (lid). In 2018 vergaderde de auditcommissie viermaal (2017: 4).

In mei besprak de auditcommissie met de directeur-bestuurder en de accountant de jaarrekening 2017 van Laurentius, de jaarrekeningen 2017 van de verbindingen van Laurentius en het accountantsrapport 2017. In november 2018 besprak de commissie de begroting 2018.

Andere onderwerpen die de commissie in 2018 besprak waren:

- Uitgevoerde audits
- Opvolging aanbevelingen uit de audits en aanbevelingen PwC
- Stand van zaken verkoop complexen buiten het kernwerkgebied
- Stand van zaken jaarverslag en jaarrekening
- Stand van zaken implementatie Dynamics Empire
- Treasury-jaarplan
- Risicomanagement
- Investeringsstatuut
- Integriteit bij opdrachtverstrekking
- Jaarverslag 2017 met de accountant
- De impact van het regeerakkoord
- Managementletter met de accountant
- Begroting 2019
- Kwartaalrapportages en liquiditeitsprognoses.



11 SELECTIE- EN REMUNERATIECOMMISSIE

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

De selectie- en remuneratiecommissie heeft deze taken:

- a. het voorstellen van de profielschets en de benoemingsprocedure voor de leden van de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder;
- b. het voorstellen van de beloning van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen 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 in 2018 drie maal over de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder, haar prestaties en haar beloning.

De honorering van de directeur-bestuurder is verantwoord in de jaarrekening in hoofdstuk 16 op pagina 110.



12 HUURDESKOEPEL

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

Eind 2018 bestond het bestuur van de Huurderskoepel Laurentius uit:

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

Bij de reguliere overleggen (circa zes per jaar) is namens Laurentius de manager Wonen aanwezig. Afhankelijk van de agenda is ook de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering, de medewerker strategisch beleid of een andere medewerker van Laurentius aanwezig. Naast de reguliere overleggen waren er in 2018 extra overleggen tussen (een delegatie van) de HKL en functionarissen van Laurentius.

In 2018 vroeg Laurentius de HKL advies over:

- Huurverhoging per 1 juli 2018.
Het advies van de HKL was positief.
- Vernieuwde blokkaderegeling Huurdersorganisaties Klik voor Wonen.
Het advies van de HKL was positief.

In co-creatie:

- Stelden we met de HKL de Prestatieafspraken Alphen-Chaam op.
- Selecteerden we in de tweede helft van 2018 met de HKL een expertise bureau om ons in 2019 te ondersteunen met het vernieuwen van de participatie.

Over het volgende document spraken we met de HKL:

- Onderhoudsbegroting 2019.

In de volgende werkgroep van Laurentius zaten ook vertegenwoordigers uit de HKL:

- Werkgroep aanbesteding Schoon- en Groen-onderhoud



Overige onderwerpen die in het overleg in 2018 informatief aan de orde kwamen:

- Communicatie tussen Laurentius en haar bewonerscommissies.
- Communicatie tussen Laurentius en de bewoners.
- Buurtbeheerders.
- Halfjaar en Jaarrapportage Klik voor Wonen.
- Enquêtes klanttevredenheid.
- AVG.
- Samenwerkingsovereenkomst tussen de HKL en Laurentius.
- Voorbereiding Prestatieafspraken Alliantie 2019-2022.
- Profielschets nieuwe directeur-bestuurder.
- Aedes Benchmark.

De HKL deed mee aan de volgende ontmoetingen:

- Investeringspel belanghouders 5 juni.
- Informatieavond Ennatuurlijk op 17 september.

De HKL wijzigde in 2018 haar statuten en deze keurden de leden van de HKL in de algemene ledenvergadering van 19 juni goed.

Ieder jaar stelt Laurentius de HKL een budget ter beschikking van circa 20.000 euro. In 2018 wendde de HKL € 17.436,42 aan (2017: € 17.627,48). Daarnaast nam Laurentius de kosten voor papier en printen voor haar rekening.



13 BEWONERSCOMMISSIES

In 2018 waren de volgende bewonerscommissies actief bij Laurentius:

Wijkteam Noordoost

Brabantpark

- Eekhoornstaete
- Voorvang (gestopt in de loop van 2018)
- Parkstaete (gestopt in de loop van 2018)

Heusdenhout

- Bergschot (12 hoog)
- Bergschot, Sterrebos, Kemelstede (6 hoog)
- Bisschopshoeve
- Molenley
- Weilustlaan

Wisselaar

- Puyenbroeck

Wijkteam Zuidoost

Bavel

- De Voore
- Nieuw Wolfslaar
- Bavel (niet opgestart in 2018)
- Wolfslaar Wachters II

Ijpelaar

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

Wijkteam Zuidwest

Overakker

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

Boeimeer

- Breeroo

Heuvel

- De Kroon (gestopt in de loop van 2018)

Princenhage

- Ambachtenlaan



De volgende onderwerpen bespreken we met bewonerscommissies:

- Samenwerking BC-actieve bewonersgroep/opnieuw vormgeven BC/oprichting nieuwe BC/Participatietraject
- Samenwerking BC-VVE
- Rol/taken BC en leden werven/verkiezingen HDB
- Werkafspraken aanleveren begroting/uitkeren jaarlijkse bijdrage
- Leefbaarheid en Inrichten ontmoetingsplek, buurtpreventie
- Containerruimte en Scootmobielruimte
- Ondergrondse restafvalcontainers/sluiting stortkokers/plastic containers
- Groenonderhoud, glasbewassing, schoonmaak, buitenverlichting
- Brandveiligheid/anti-inbraakvoorzieningen
- Onderhoud/aanzien omgeving/schilderen tuinmeubilair/verstrekken hogedrukreiniger/liften
- Communicatie, nieuwsbrieven, publicatieborden
- Samenhang bewoners versterken/ burendag, Jeu de boules baan en belevenistuin



14 AEDES-BENCHMARK 2018

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

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

	2018	2017	2016	2015
Integrale benchmarkpositie	BC	AB	BC	CA
Prestatieveld Kwaliteit	2018	2017	2016	2015
Relatieve positie Huurdersoordeel	C	B	C	B
Relatieve positie Nieuwe huurders	C	A	B	B
Huurderstevredenheidscijfer	7,4	7,9	7,4	7,5
Relatieve positie Huurders met reparatieverzoek	C	C	C	C
Huurderstevredenheidscijfer	7,1	7,2	7,2	7,3
Relatieve positie Vertrekkende huurders	B	B	B	A
Huurderstevredenheidscijfer	7,6	7,6	7,2	7,7
Gemiddelde huurderstevredenheidscijfer	7,4	7,6	7,3	7,5
Prestatieveld Bedrijfslasten	2018	2017	2016	2015
Relatieve positie Bedrijfslasten 2015	A	A	A	C
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per gewogen vhe	€719	€ 730	€ 763	€ 1.117
Ontwikkeling bedrijfslasten t.o.v. vorig jaar	€-11	€ -33	-€ 354	-€ 467
Prestatieveld Beschikbaarheid en betaalbaarheid	2018	2017	2016	2015
<i>Betaalbaarheid</i>				
Huurprijs huurwoningen (gereguleerd bezit)	€ 576	€ 643	€ 541	€ 558
Huur / maximaal toegestane huur (gereguleerd bezit)	72,50%	72,30%	71,50%	71,50%
<i>Beschikbaarheid</i>				
Ontwikkeling betaalbare voorraad	0,2%	-4,90%	-4,80%	-4,80%
Ontwikkeling gereguleerde voorraad	-0,1%	-7,7%	+0,8%	+0,82%
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	65%	32,8%	23,20%	-
<i>Huisvesten doelgroepen</i>				
Toewijzingen aan doelgroep huurtoeslag	61%	47,00%	79,60%	79,60%



15 WOONRUIMTEVERDELING VIA KLIK VOOR WONEN

Tabel 30 t/m 38 zijn gebaseerd op de verhuringen in *Klik voor Wonen* in 2018, exclusief 28 verhuurde woningen via *Klik voor Kamers*

Tabel 28 Verhuringen per gemeente op basis van herkomst

	Eigen gemeente		Niet-eigen gemeente		Totaal
Gemeente	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Alphen-Chaam	2	18%	7	82%	9
Breda	419	76,7%	127	23,3%	546

Tabel 29 Verhuringen per gemeente op basis van toewijzingsmethode

	inschrijfduur		geen inschrijfduur		bemiddeling		extra aanbod loting		Totaal	
Gemeente	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	8	0,889		0	1	0,111		0	9	1
Breda	382	0,7	71	0,13	69	0,126	24	0,044	546	1
Totaal	390	0,703	71	0,128	70	0,126	24	0,043	555	1

Tabel 30 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse

Gemeente.	Doelgroep	Niet geliberaliseerd						Geliberaliseerd					
		Goedkoop		betaalbaar - 1/2p		betaalbaar 3p>		bereikbaar		duur		Tot	
		t/m kw. kortingsgrens		kw. kortingsgrens tm 1e aftoppingsgrens		1e aftoppingsgrens tm 2e aftoppingsgrens		2e aftoppingsgrens tm max huurtoeslag-grens		> max huurtoeslaggrens			
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	Primair			5	0,714	2	0,286					7	0,778
	Secundair			1	0,5			1	0,5			2	0,222
	subtotaal			6	0,667	2	0,222	1	0,111			9	0,016
Breda	Primair	7	0,024	256	0,862	30	0,101	3	0,01	1	0,003	297	0,544
	Secundair			9	0,06			141	0,934	1	0,007	151	0,277
	Middenink.							7	0,212	26	0,788	33	0,06
	Hoog ink.			1	0,016	1	0,016			62	0,969	64	0,117
	subtotaal	7	0,013	267	0,489	31	0,057	151	0,277	90	0,165	546	0,984
Totaal Klik		7	0,013	273	0,492	33	0,059	152	0,274	90	0,162	555	1



Tabel 31 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en leeftijdscategorie

Gemeente	Doelgroep	Tot 23 jaar		Vanaf 23 tot 65 jaar		Vanaf 65 jaar en ouder		Totaal Klik	
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	Primair			6	85,7%	1	14,3%	7	77,8%
	Secundair			1	50,0%	1	50,0%	2	22,2%
	subtotaal			7	77,8%	2	22,2%	9	1,6%
Breda	Primair	13	4,4%	216	72,7%	68	22,9%	297	54,4%
	Secundair	1	0,7%	112	74,2%	38	25,2%	151	27,7%
	Middeninkomen	1	3,0%	20	60,6%	12	36,4%	33	6,0%
	Hoog inkomen	2	3,1%	50	78,1%	12	18,8%	64	11,7%
	Onbekend	1	100,0%					1	0,2%
	subtotaal		18	3,3%	398	72,9%	130	23,8%	546
Totaal Klik	Totaal Klik	18	3,2%	405	73,0%	132	23,8%	555	100,0%

Tabel 32 Wachtijd en zoektijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse (gemiddeld, bij acceptatie, in jaren)

Gemeente	Doelgroep	t/m kw. kortingsgrens		kw. kortingsgrens tm 1e aftoppingsgrens		1e aftoppingsgrens tm 2e aftoppingsgrens		2e aftoppingsgrens tm max huurtoeslaggrens		> max huurtoeslaggrens		Totaal Klik	
		Wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek
Alphen-Chaam	Primair			8,0	1,1	1,5	1,1					6,2	1,1
	Secundair			0,4	0,3			2,6	2,0			1,5	1,1
	Middeninkomen												
	Hoog inkomen												
	Onbekend												
Subtotaal	subtotaal			6,8	0,9	1,5	1,1	2,6	2,0			5,1	1,1
Breda	Primair	0,1	0,1	4,8	1,1	5,3	2,8	0,2	0,0	0,0	0,1	4,7	1,2
	Secundair			4,1	1,2			6,3	1,6	10,6	0,0	6,2	1,5
	Middeninkomen							4,3	1,3	4,2	0,5	4,2	0,7
	Hoog inkomen			13,0	0,0	22,7	4,6			6,3	1,2	6,6	1,2
	Onbekend			0,8	0,0							0,8	0,0
Subtotaal	subtotaal	0,1	0,1	4,8	1,1	5,8	2,8	6,1	1,5	5,6	1,0	5,3	1,3
Totaal Klik	Totaal Klik	0,1	0,1	4,9	1,1	5,6	2,7	6,1	1,5	5,6	1,0	5,3	1,3



Tabel 33 Wacht- en zoektijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en woningtypen

Gemeente	Doelgroep	Appartement met lift		Appartement zonder lift		Beganegrond woning		Eengezinswoning		Groepswoning		Patiowoning		Seniorenplus woning	
		wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek
Alphen-Chaam	Primair			12,7	4,5	5,4	0,0	3,3	0,6					11,9	0,4
	Secundair							2,6	2,0					0,4	0,3
subtotaal	Subtotaal			12,7	4,5	5,4	0,0	3,2	0,9					6,2	0,4
Breda	Primair	5,4	1,1	3,6	1,3	3,6	0,8	4,9	2,1	0,0	0,0			4,4	0,6
	Secundair	5,8	1,1	5,0	2,6	2,5	2,5	6,6	1,8			13,6	0,7	6,5	1,5
	Middeninkomen	4,5	0,7					3,1	0,6					5,8	0,6
	Hoog inkomen	6,2	0,7	4,5	3,6			8,0	2,1					4,6	0,3
	Onbekend							0,8	0,0						
subtotaal	Subtotaal	5,6	1,0	3,8	1,6	3,6	0,9	5,9	1,8	0,0	0,0	13,6	0,7	5,1	0,8
Totaal Klik	Totaal Klik	5,6	1,0	4,0	1,6	3,6	0,9	5,9	1,8	0,0	0,0	13,6	0,7	5,1	0,8

Tabel 34 Verhuurproces per gemeente: aanbodgraad en wachttijd per toewijzingsmethodiek

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

Tabel 35 Weigeringsen per gemeente per doelgroep verdeeld naar weigeringscategorie

Gemeente	Doelgroep	Huurprijs gerelateerd		Niet gereageerd		Overig		Persoon gerelateerd		Woning gerelateerd		Totaal Klik	
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	Primair	2	6,3%	7	21,9%			6	18,8%	17	53,1%	32	80,0%
	Secundair			4	50,0%			4	50,0%			8	20,0%
	Subtotaal	2	5,0%	11	27,5%			10	25,0%	17	42,5%	40	1,8%
Breda	Primair	79	7,6%	245	23,7%	3	0,3%	350	33,8%	357	34,5%	1.034	46,3%
Breda	Secundair	113	14,0%	158	19,6%	2	0,2%	273	33,9%	259	32,2%	805	36,1%
Breda	Middeninkomen	28	16,1%	48	27,6%	2	1,1%	47	27,0%	49	28,2%	174	7,8%
Breda	Hoog inkomen	34	15,5%	65	29,5%	1	0,5%	77	35,0%	43	19,5%	220	9,9%
Breda	Subtotaal	254	11,4%	516	23,1%	8	0,4%	747	33,5%	708	31,7%	2.233	98,2%
Totaal Klik	Totaal Klik	256	11,3%	527	23,2%	8	0,4%	757	33,3%	725	31,9%	2.273	100,0%



Tabel 36 Bijzondere doelgroepen, verhuringen per doelgroep

Gemeente	Herstructurering	Maatschappelijke Opvang	Vergunninghouders	WMO-kandidaten	Overige	MO individuele afspraken van corporaties	MO taakstelling Breda
Alphen-Chaam	0	0	0	0	0	0	0
Breda	0	11	11	1	46	3	8

In Gemeente Alphen – Chaam zijn 4 na-reizigers gehuisvest (dit zijn gezinsleden die worden herenigd nadat het gezinshoofd een verblijfsvergunning heeft gekregen)



16 WOONRUIMTEVERDELING VIA KLIK VOOR KAMERS

Tabel 37 Verhuringen via Klik voor Kamers

	Zelfstandige studentenwoningen	Studentenkamers
Aantal verhuringen	28	-
Aantal reacties	2.318	-
Aantal weigeringen	78	-
Inschrijfduur	1,7	-
Acceptatiegraad	3,82	-
Gem. aantal reacties per acceptatie	82,8	-



LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1 Verhuureenheden	116
Tabel 2 Gewogen verhuureenheden per 31-12-2018.....	116
Tabel 3 Tevredenheid van bewoners doorlopende metingen.....	116
Tabel 4 Tevredenheid van bewoners in de Aedes Benchmark Huurdersoordeel 2018	116
Tabel 5 Bereikbaarheid van het Klant Contact Center/ Klantenservice	116
Tabel 6 Complimenten van bewoners (schriftelijk)	116
Tabel 7 Klachten van bewoners (schriftelijk)	117
Tabel 8 Klachten/geschillen van bewoners bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda 2018.....	117
Tabel 9 Klachten/geschillen van bewoners bij de Huurcommissie 2018.....	117
Tabel 10 Overlastdossiers	117
Tabel 11 Mutaties woningen.....	118
Tabel 12 Incasso	118
Tabel 13 Huisvesting vergunninghouders.....	119
Tabel 14 Betrekken bewoners	119
Tabel 15 Betrekken belanghouders gemeenten	119
Tabel 16 Betrekken belanghouders woningcorporaties Alwel en WonenBreborg	119
Tabel 17 Betrekken belanghouders Wonen en zorg.....	120
Tabel 18 Betrekken belanghouders Wonen en welzijn.....	120
Tabel 19 Betrekken belanghouders Financiers.....	120
Tabel 20 Betrekken belanghouders vaste aannemers.....	120
Tabel 21 Onderhoudsuitgaven (x € 1.000*)	121
Tabel 22 Woningzoekenden bij Klik voor Wonen.....	121
Tabel 23 Verhuringen (woningen en kamers)	121
Tabel 24 Verhuurde sociale huurwoningen (prijs tot 710,68 euro) in 2018.....	122
Tabel 25 Personeelsbezetting	129
Tabel 26 Personeelskosten (x € 1.000)	129
Tabel 27 Opleidingskosten (€).....	129
Tabel 28 Verhuringen per gemeente op basis van herkomst	140
Tabel 29 Verhuringen per gemeente op basis van toewijzingsmethode.....	140
Tabel 30 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse.....	140
Tabel 31 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en leeftijdscategorie.....	141
Tabel 32 Wachtijd en zoektijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse (gemiddeld, bij acceptatie, in jaren)	141
Tabel 33 Wacht- en zoektijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en woningtypen.....	142
Tabel 34 Verhuurproces per gemeente: aanbodgraad en wachtijd per toewijzingsmethodiek.....	142
Tabel 35 Weigeringen per gemeente per doelgroep verdeeld naar weigeringscategorie	142
Tabel 36 Bijzondere doelgroepen, verhuringen per doelgroep.....	143
Tabel 37 Verhuringen via Klik voor Kamers	144



LIJST VAN AFKORTINGEN

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