



Jaarverslag 2021

Opgesteld door de directeur-bestuurder op 7 juli 2022
Gehoord door het managementteam op 7 juli 2022

Goedgekeurd door de raad van toezicht op 13 juli 2022
Vastgesteld door de ledenraad op 4 oktober 2022



INHOUD

VOORWOORD	3
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	5
1. Werken aan duurzaam wonen.....	6
2. Passende dienstverlening.....	8
3. woongeluk.....	18
4. Een wendbare organisatie	29
5. volgend in digitalisering en technologie	32
6. voortgang doelstellingen portefeuillestrategie 2021-2025.....	34
7. Financiële continuïteit.....	38
8. Bestuursverslag.....	48
9. Intern toezicht	57
10. Extern toezicht.....	63
11. Risicomanagement en strategische risico's.....	66
JAARREKENING	69
1 Balans per 31 december 2021	70
2 Winst-en-verliesrekening over 2021	72
3 Kasstroomoverzicht 2021.....	74
4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening.....	77
5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva....	81
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	105
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	113
8 Toelichting op balans per 31 december 2021.....	116
9 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021.....	139
10 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	149
11 Verantwoording Wet normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector	163
12 Gebeurtenissen na Balansdatum	167
13 Overige gegevens.....	168
Bijlage: Woonruimteverdeling via Klik voor Wonen.....	170



VOORWOORD

Het jaar 2021 was het eerste jaar van ons nieuwe ondernemingsplan 2021 - 2024 'Samen dichterbij'. We sloegen met elkaar een nieuwe weg in, waarin we weer actief zijn als reguliere corporatie, na jaren van herstel. En met elkaar gaan we op weg naar een toekomst waarin Laurentius goud gaat halen voor 'Werken aan duurzaam wonen', op het podium staat voor 'Passende dienstverlening' en 'Woongeluk' en zich kwalificeert voor de onderdelen 'Een wendbare organisatie' en 'Volgend in digitalisering en technologie'.

Die ambities vragen om een andere aanpak en manier van organiseren. Met elkaar stelde ieder team concrete jaarplannen voor 2021 en bijbehorende KPI's op, vol met ambities, nieuwe projecten en activiteiten. Die jaarplannen staan in verbinding met ons ondernemingsplan, de portefeuillestrategie, de begroting en alle andere beleidsdocumenten eronder. Rekening houdend met interne en externe ontwikkelingen en uitgaande van reguliere activiteiten.

We zien het als onze morele plicht om bij te dragen aan het verminderen van de uitstoot van CO2. Zo verduurzaamden we in 2021 52 woningen in de wijk Wisselaar, brachten 70 zonnepanelen aan en betrokken bewoners op een laagdrempelige manier bij onderwerpen rondom **een duurzame woonomgeving**.

We doken het afgelopen jaar ook dieper in de klantbehoefte. We doen het pas goed als onze bewoners écht enthousiast en tevreden zijn over onze dienstverlening. We vinden het belangrijk dat we onze bewoners goed kennen. Door goed te luisteren en te weten wat bewoners écht belangrijk vinden en verwachten, kunnen we onze dienstverlening optimaliseren en waar nodig **maatwerk leveren**. We creëerden ook meer duidelijkheid voor bewoners in 2021. Via telefoon, online of persoonlijke gesprekken. Dit zorgde voor een grotere klanttevredenheid. De klantenservice handelde bijvoorbeeld ruim 76% van de inkomende calls zelfstandig af en behaalde daarmee bijna de doelstelling van 80%. En in de Aedes benchmark scoorden we de hoogste letter A bij het huurdersoordeel.

We zetten in 2021 in op een aantal aspecten die volgens ons bepalend zijn voor het ervaren van woongeluk door onze bewoners: de beschikbaarheid van huurwoningen, de betaalbaarheid, de kwaliteit en de woonbeleving in onze wooncomplexen en de **directe leefomgeving**. We startten meerdere nieuwbouwplannen op, pasten voor meer dan 900 gezinnen huurverlaging toe en bevroren de huren voor de overige DAEB-woningen. Ook werkten we aan de woonbeleving door extra aandacht voor bewoners in woon-zorgcomplexen en ondersteuning bij overlastsituaties in de wijk. Dat deden we met elkaar en samen met gemeenten en samenwerkingspartners in de wijken.

De wereld om ons heen verandert snel. Daarom werkten we in 2021 hard aan die lerende organisatie die we met elkaar willen zijn. We keken vooruit naar benodigde kennis, kunde en vaardigheden van medewerkers door een Strategische Personeelsontwikkeling en werkten aan (persoonlijk) leiderschap in relatie tot onze doelstellingen voor 'Samen dichterbij' zodat we blijvend adequaat kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en nieuwe grenzen en kaders zoeken als dat nodig is. Stap voor stap komen we verder in onze **wendbaarheid**.



We willen niet zelf het wiel uitvinden, maar alleen nieuwe stappen zetten in digitalisering en technologische vernieuwing als die ontwikkelingen zich elders al hebben bewezen. We brachten activiteiten rondom **digitalisering** voor de komende jaren in zicht en ontwikkelden beleid en strategie rondom informatiemanagement en ICT, richtten een commissie Digitalisering op en reviseerden het informatiebeleid drastisch.

We zijn goed op stoom. Ik ben bijvoorbeeld enorm trots op de mooie resultaten die we met elkaar behaalden ten aanzien van de klanttevredenheid, want in alle keuzes die we maken en bij alle beslissingen die we nemen, staat 'Samen voor een thuis' en dus onze bewoner centraal.

Maar we zijn er nog niet. Daarom gaan we ook in 2022 verder met nieuwe projecten en activiteiten waar veel energie op zit. Samen geven we invulling aan onze ambities, gericht op het goed en betaalbaar wonen voor onze bewoners.

Jessie Bekkers, directeur-bestuurder, Breda, 3 mei 2022



Volkshuis- vestingsverslag



1. WERKEN AAN DUURZAAM WONEN

Fedde van der Zee, manager vastgoed: "Duurzaamheid pakken we gezamenlijk aan: met de Huurderskoepel, gemeenten en collega-corporaties. Veel initiatieven zijn gestart!"

Inleiding

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

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

Bovenstaande focuspunten raken niet alleen onze gehele organisatie maar ook al onze partners in Breda en Alphen-Chaam. Duurzaamheid is daarom bij uitstek een thema waarover stadsbreed afspraken nodig zijn. Deze afspraken maakten wij in de Alliantie. Door samen te werken ontstonden er al mooie verbindingen en initiatieven.

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

Laurentius maakt de woningvoorraad duurzamer, energiezuiniger en meer klimaatneutraal. We willen de aarde beschermen, onze bewoners extra wooncomfort bieden en woonlasten van onze bewoners (energie) betaalbaar houden. De jaren vóórafgaand aan 2021 maakten we flinke stappen op het gebied van proces- en beleidsontwikkeling. In 2021 bouwden we daarop verder. Zo sloten we een samenwerkingsovereenkomst met onze eerste ketenpartner voor investeringsprojecten en startten we met de voorbereidingen voor de selectie van de tweede ketenpartner. We verduurzaamden in 2021 in de wijk Wisselaar 52 woningen. Ook maakten we er woningen gasloos en hebben we, door een samenwerking met Wocozon, meerdere woningen voorzien van zonnepanelen. In 2021 evalueerden we de samenwerking met Wocozon. Begin 2022 nemen we hier een besluit over. In 2021 veranderde het nodige op het gebied van normering. Zo is er (landelijk) afscheid genomen van de bekende EI-waarde. Vanaf 2021 wordt er gerapporteerd in de EP2-waarde. Dat maakt dat onze EI-waarde niet meer daalt, omdat na verduurzaming geen EIO-berekening meer plaatsvindt. EI is per 1-1-2021 vervallen door de nieuwe rekenmethode NTA8800. De laatst geregistreerde EI-waarde is 1,49. Onze EP2-waarde bedraagt per 01-01-2022 184,44. De gemiddelde CO₂ uitstoot bedraagt 2605,33. In 2022 onderzoeken we hoe we onze doelstelling uit het ondernemingsplan (in 2024: EI-waarde 1,31) vertalen naar een EP2-waarde. Daarover rapporteren we in de tertiaal rapportage.

Het bewustzijn van onze bewoners over duurzaamheid vergroten

Het weer verandert meer en meer en onze buurten zijn daar niet op berekend. Steeds vaker is er wateroverlast door piekbuien, of is er in langdurende warme periodes hittestress in en om de woningen. Om het bewustzijn van onze bewoners verder te vergroten organiseerden we op 14 december 2021 een webinar voor de huurdersorganisaties, samen met de andere Bredase corporaties en de gemeente. Ook



organiseerden we tuinendagen in onze wijken, waarin we sociale interactie en leefbaarheid combineerden met het thema biodiversiteit. Alle nieuwe bewoners ontvingen een buideltje wilde bloemenzaad en een pakket met LED-verlichting als welkomstpresent.

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

De gemeente Breda, de corporaties Laurentius, Alwel, WonenBreborg en de Gezamenlijke Huurderskoepels zetten zich ook in 2021 in voor toekomstbestendige, gezonde wijken. Vanuit die samenwerking (IKAB: Initiatiefgroep Klimaatadaptatie en Biodiversiteit) worden webinars georganiseerd om kennis te maken en kennis te delen. Dit resulteerde in het maken van een COOL-box: een handleiding voor corporaties ter vergroening van het bezit. Die COOL-box stellen we met elkaar begin 2022 vast. Ook is er vanuit IKAB meegedacht met het groenkompas dat gemeente Breda opstelde. De inzet van huurders en de gemeentelijke- en corporatiewijkteams is onmisbaar. De koppeling aan lopende initiatieven van actieve bewonersgroepen en/of wijkteams, of van individuele bewoners, is daarbij waardevol.

Belangrijkste resultaten

- Continueren van initiatiefgroep IKAB waardoor we naar duurzaamheid vanuit integrale blik kijken en hiermee continu verbeteren;
- Gezamenlijk met onze partners in IKAB/ Alliantie werkten we aan de COOL-box;
- Het opleveren van 52 verduurzaamde woningen in de wijk Wisselaar;
- 70 woningen voorzien van zonnepanelen door samenwerking met Wocozon;
- Het beleggen van de assetmanagement-rol, zodat de aansturing van verduurzaming op tactisch- en portefeuilleniveau beter belegd is in de organisatie;
- Het organiseren van een strategiedag 'duurzaamheid' in samenwerking met de ledenraad, Huurderskoepel en raad van toezicht. Meerdere collega's van Laurentius gaven presentaties. Hierdoor zijn strategie, tactiek en operatie met elkaar verbonden;
- Het vastleggen van de eerste ketenpartner voor investerings-/verduurzamingsprojecten;
- We brachten duurzaamheid en biodiversiteit op laagdrempelige manieren onder de aandacht bij onze bewoners.

Wat kan beter

- We moeten ons duurzaamheidsbeleid actualiseren. Dit vanwege de veranderende regelgeving (van EI naar EP2). Dit wordt een energiebeleid, tezamen met energiearmoede;
- De voorspelbaarheid moet omhoog. In 2021 stonden te veel projecten gepland die een langere doorlooptijd hebben dan in eerste instantie aangenomen. Een voorbeeld hiervan is de voorbereidingstijd van Flora & Fauna. Dit borgen we voortaan door korter en strakker te monitoren en de samenwerking met assetmanagement te intensiveren. Daarbij speelt wel dat een deel onzeker blijft, zoals de doorlooptijden van nutspartijen (bij het afsluiten van het gas);
- Het inkoopbeleid sluit niet helemaal meer aan op de veranderende marktsituatie. Het inkoopbeleid passen we begin 2022 aan naar de geest van ketensamenwerking.



2. PASSENDE DIENSTVERLENING



Mara van der Lans, manager wonen: "We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen."

Inleiding

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

In ons ondernemingsplan hebben we de volgende focuspunten benoemd:

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

Bewoners zijn tevreden over onze dienstverlening

Hierbij denken en werken we vanuit drie perspectieven: de individuele bewoner, het bewonerscollectief én de dienstverlening. Laurentius besteedt veel aandacht aan het meten van de tevredenheid van onze bewoners. We willen namelijk dat onze bewoners naar tevredenheid bij ons huren. We komen daarom onze beloftes na en zorgen ervoor dat samenwerking intern en extern goed verloopt.

We deden in 2021 mee met de Aedes benchmark en in onze processen voeren we continue metingen uit. In 2021 is de tevredenheid van onze bewoners over de dienstverlening van Laurentius gestegen en we zijn proactief om de dienstverlening te verbeteren. In 2021:

- Startten we een project dat leidt tot verbetering van het proces 'servicekostenafrekening'. Door planmatiger te werken, in afstemming met de afdelingen wonen en vastgoed, willen we meer zorg en aandacht bieden aan onze bewoners en verrassingen voorkomen;
- Behielden we het cijfer 7,5 of hoger op de processen 'nieuwe bewoner', 'vertrekkende bewoner' en 'reparatieverzoeken'. En verhoogden we de score op planmatig onderhoud door met onze bewoners nog meer samen te werken. We geven bewoners daarom inspraak bij onze onderhoudsprojecten door ze tijdig te betrekken bij onze plannen, ze te laten meedenken en hen maatwerk te bieden in de uitvoering;
- Scoorden we de hoogste Aedes benchmark letter bij het huurdersoordeel, namelijk de letter A;
- Stelden we een nieuwe klachtenregeling op;
- Bevroegen we proactief al de actieve bewoners (lid van bewonerscommissies of individuele actieve bewoners) naar onze samenwerking. We behaalden een gemiddeld rapportcijfer van een prachtige 7,9;
- Stimuleerden we de zelfredzaamheid van kwetsbare bewoners door projecten in de woon- en/of leefomgeving;
- Waren we partner voor de gemeente in de aanpak van woonfraude en criminaliteit in huurwoningen;
- Maakten we een start met het uitwerken van toekomstscenario's van zorgcomplexen;

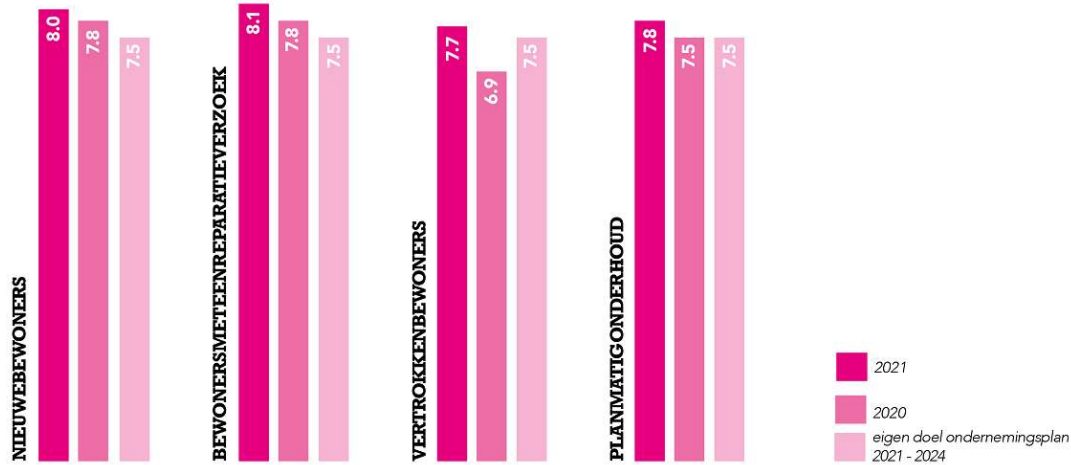


- Namen we deel aan het gemeentelijke programma 'Huh wat bedoelt u?';
- Maakten we een start met het project Klare Taal, verbeteren schriftelijke communicatievaardigheden.



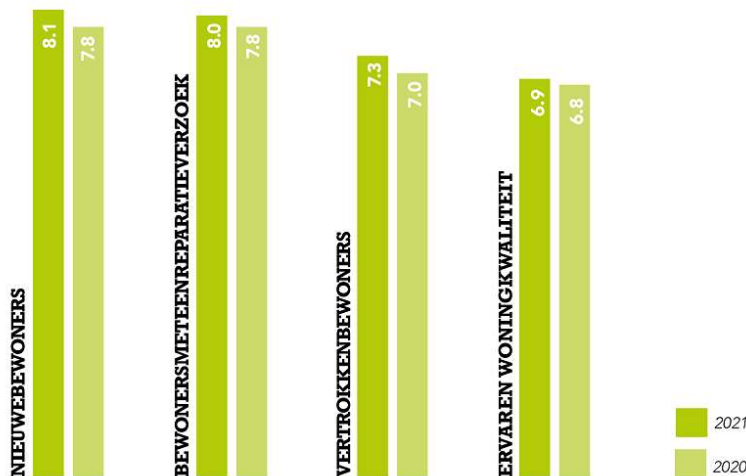
Tevredenheidscijfer van bewoners

Doorlopende procesmetingen Laurentius/Tevreden.nl geheel 2021



In 2021 waren er meerdere verbeter- en brainstormsessies met de procesverantwoordelijken. De verantwoordelijken weten de knelpunten van het eigen proces goed te benoemen en deden al het nodige om de knelpunten te verbeteren. Dat zien we ook terug in de resultaten. De intentie is om de werkwijze in 2022 voort te zetten.

Tevredenheid van bewonersmeting Aedes Benchmark Huurdersoordeel 2021



Laurentius scoorde voor het eerst de letter A in de Aedes benchmark op het onderdeel Huurdersoordeel (B in 2020). Dat betekent dat Laurentius in 2021 in vergelijking tot andere woningcorporaties tot de hoogst scorende corporaties behoorde (1/3 deel).



Verdieping klachten, complimenten en geschillen

De ontvangen klachten in 2021, 109 stuks over het hele jaar, hebben vooral betrekking op dienstverlening en doorlooptijden van een reparatie. In de categorie bejegening ontvingen we het minst aantal klachten. Met name het reparatieonderhoud bleef vertraging ondervinden vanwege corona. Vergeleken met het jaar 2020 nam in 2021 het aantal klachten af (2020: 141). Het aantal klachten is zeer gering tegen de achtergrond dat we dagelijks meer dan 200 reparatieverzoeken behandelen bij het team klantenservice.

De complimenten van onze bewoners gaan veelal over een adequate afhandeling van hun reparatieverzoek, de verhuurmakelaar of wijkconsulent. In 2021 is één geschil behandeld door de Stedelijke Geschillen Commissie Breda en 18 door de Huurcommissie. Bij de Huurcommissie zagen we een toename in de bezwaren tegen de P 9 en aanvragen in huurverlagingen naar aanleiding van gebreken. In 70% van alle gevallen is Laurentius in het gelijk gesteld, slechts in een enkel geval volgde er een uitspraak waarna wij ons handelen moesten aanpassen. Laurentius volgt de uitspraken altijd op. Om het klachtenproces te vereenvoudigen, brachten we in 2021 het aantal categorieën terug van 4 naar 2 en voegden we de categorieën 'Dienstverlening' en 'Bejegening' samen. De categorieën 'Reparaties' en 'Duurt te lang' brachten we samen in 'Werkzaamheden niet goed uitgevoerd'.

Complimenten van bewoners (schriftelijk ingediend onder compliment)



Klachten van bewoners (schriftelijk ingediend onder klacht)

Klachten over	2021	2020
Dienstverlening/Bejegening	83	65
Bejegening		12
Reparaties		26
Duurt te lang		38
Werkzaamheden niet goed uitgevoerd	26	
Eindtotaal	109	141



Klachten/geschillen van bewoners bij de Huurcommissie 2021

Huurverlaging op basis van ernstige gebreken	1 x zaak ingetrokken door bewoner
Tijdelijke huurverlaging op basis van ernstige gebreken	8 x waarvan 5 gewonnen, 3 verloren
Afrekening servicekosten	8 x waarvan 7 gewonnen, 1 verloren
Afrekening warmtekosten	1 x waarvan 1 verloren

Klachten/geschillen van bewoners bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda 2021

Aantal	Uitspraak
1	Geschil m.b.t. kosten voor vergoeden aanrechtblad, uitspraak ten gunste van Laurentius

We zijn meer laagdrempelig en benaderbaar voor onze bewoners

In 2021 waren we bereikbaar voor onze bewoners op een manier die bij hen past. Dit deden we door ons digitaal goed te organiseren en door zichtbaar en aanspreekbaar te zijn in de wijk. Ook vinden we het belangrijk dat bewoners zich welkom voelen op ons kantoor. In 2021:

- Wisten we van 100% van onze bewoners hoe zij benaderd willen worden;
- Werkten we aan het project welkom bij Laurentius dat gaat over de ontvangst op kantoor;
- Konden onze bewoners de klantenservice bereiken via WhatsApp;
- Waren we laagdrempelig bereikbaar voor onze zorgpartners door onze adviseur wonen, zorg en welzijn;
- Introducerden we kennismakingsgesprekken aan de voordeur tussen onze buurtbeheerders en onze nieuwe bewoners in de buurten waar we dat het meest nodig vinden;
- Bleven we op de hoogte van de visies van zorgpartijen die bij ons huren;
- Openden we twee buurtpunten in de Hoge Vucht (Wisselaar en bij Winkelcentrum Moerwijk). Daarnaast werkten de wijkconsulenten regelmatig in diverse wijkpunten in Breda (Ijpelaar, Muizenberg en Brabantpark);
- Startten we een pilot in de wijk Wisselaar waar de incassoconsulenten samen met onze ketenpartner IMW in de wijk aanwezig zijn. Bewoners waren daar in 2021 welkom voor alle vragen rondom betalingen en schuldenproblematiek;
- Met de teams verhuur, dagelijks onderhoud en sociaal beheer werkten we in wijkindelingen. Op deze manier waren er laagdrempelige aanspreekpunten voor onze bewoners. En konden we rekenen op een interdisciplinair team;
- Werkten we met de inzet van de maatwerkadviseur om senioren in alle rust de aandacht te geven die nodig is voor het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen of een goede verhuistap.



Verdieping bereikbaarheid

Onze klantenservice kende in 2021 een bereikbaarheid van 85% (2020: 80%). Het aantal inkomende calls nam licht af, namelijk 49.495 (2020: 50.340). De klantenservice handelde in 2021 ruim 76% van de inkomende calls zelfstandig af (2020: 78%). Dit noemen we First Call Resolution.

Bereikbaarheid van de klantenservice



Telefonische bereikbaarheid



Aantal inkomende calls



First Call Resolution (FCR)



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

Het kennen van onze bewoners zorgt er bijvoorbeeld voor dat huurachterstanden en overlast kunnen afnemen. In 2021:

- Regelden we de juiste oplossing voor bewoners die extra zorg en aandacht nodig hebben. Dit deden we in samenwerking met onze partners en door middel van convenanten;
- Werkten we met de gemeente mee aan een visie op Breda-noord;
- Zorgden we voor voldoende geschikte woningen voor kwetsbare bewoners (uitstroom intramuraal zorg);
- Acteerden we op (dreigende) overlast en onveilige situaties rondom kwetsbare bewoners (meldpunt);
- Hebben we samen met onze partners vroegsignalering ingezet om financiële problemen van bewoners tegen te gaan;
- Leverden we een bijdrage aan het programma 'Verbeter Breda'.

Leefbaarheid, participatie, kwetsbaarheid en incasso

Leefbaarheid staat bij Laurentius hoog op de agenda. Afgelopen jaar besteedde het team sociaal beheer, als oren en ogen in de wijk, veel aandacht aan de wijken en buurten. In 2021 versterkten we ons netwerk. We waren in staat om voldoende buiten in de wijken aanwezig te zijn om zo echt onze bewoners te leren kennen. We doen het samen met bewoners en onze samenwerkingspartners. Helaas gingen wederom niet alle activiteiten door in verband met corona maar we waren met elkaar toch zo veel mogelijk buiten aan het werk. We bleven in contact met onze bewoners en ondersteunden bewoners actief in overlastsituaties.



Betrekken bewoners 2021

- Regulier en thema-overleg met Huurderskoepel Laurentius;
- Regulier en thema-overleg met gemeenschappelijke huurderskoepels Breda;
- Actieve bewoners: 99;
- Aantal bewonerscommissies: 13.

Aandacht voor kwetsbare wijken en bewoners

Het afgelopen jaar waren we weer actief in onze aandachtswijken in samenwerking met onze samenwerkingspartners. Hoe kunnen we wijken versterken en bewoners in hun kracht zetten? Dit zijn vraagstukken waar we samen met onze bewoners en partners over sparren en waardoor er leefbaarheidsprojecten starten in wijken en buurten. Daarnaast zijn we ook dagelijks bezig met de toenemende kwetsbaarheid van individuele bewoners. Denk aan extra huisbezoeken, telefonische contactmomenten en doorverwijzing naar zorginstellingen of welzijnsorganisaties. Corona was ook in 2021 bepalend voor het verminderde welzijn van onze bewoners. Onze woonzorgbeheerders zetten zich daarom het afgelopen jaar extra in op leuke kleinschalige coronaproof activiteiten met als doel bewoners op te vrolijken en te laten weten dat we ze zeker niet uit het oog verloren zijn. Het waren mooie momenten, maar hopelijk is dat snel niet meer nodig.

Woonbegeleiding

In 2021 besloten we samen met de gemeente het project 'Kamers voor statushouders' in Prinsenbeek te beëindigen. Ondanks dat we in de afgelopen 5 jaar toch mooie resultaten boekten. Voor alle bewoners vonden we passende oplossingen en de woningen zijn weer regulier verhuurd. De reden van deze beëindiging is dat begeleiding op een dergelijk kleinschalig project moeilijk te realiseren is. Het Koetshuis in Bavel is daarom een betere locatie dan de locatie in Prinsenbeek.

Participatie

Ondanks corona bedankten we (in een aangepaste vorm) alle leden van de bewonerscommissies en actieve bewoners voor hun inzet. Dit deden we in de vorm van een bewonersbedankdag. Dit organiseren we vanaf 2021 jaarlijks. Door intensiever contact hebben we sinds 2021 een goed overzicht van alle bewoners die zich actief willen inzetten voor Laurentius. We blijven werven om meer bewoners te enthousiasmeren om zich ook aan te melden. We kunnen op deze manier nog beter inspelen op wensen en behoeftes van onze bewoners.

Vroegsignalering

In Breda werken de drie corporaties en maatschappelijk werk al jaren samen op het gebied van schuldhulpverlening. In 2018 startten wij met 'Vroeg Eropaf Breda'. Deze pilot zorgt ervoor dat er op tijd aandacht is voor betalingsproblemen van bewoners. Mensen met beginnende betalingsproblemen worden actief opgespoord en benaderd. We willen ook met elkaar nog eerder grote financiële problemen voorkomen. De Bredase woningcorporaties, de deelnemende energiebedrijven en zorgverzekeraars werken met een beveiligde databank. De werkwijze is in 2021 zelfs landelijk verplicht gesteld. En om die reden bespraken we in samenwerking met de gemeente Breda eind 2020 het landelijke vernieuwde convenant. We startten hiermee in 2021. Ook voerden we diverse gesprekken met de kredietbank Breda en het IMW om de samenwerking met deze belangrijke partner te verbeteren. We verleenden ook onze medewerking aan de werkgroep 'Wakker schudders'. Deze werkgroep bracht de huidige werkwijze in Breda in kaart en gaat dit in 2022 verder stroomlijnen om de samenwerking in Breda tussen diverse belangrijke netwerkpartners te verbeteren.



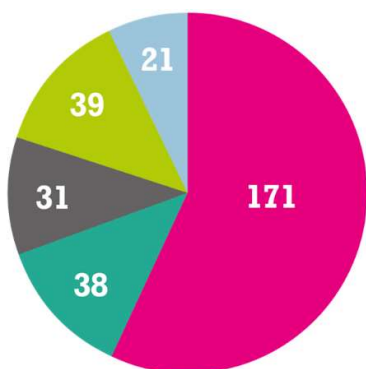
Resultaten diensten aan WMO, statushouders en MO-ers

Binnen de Wet Maatschappelijke Ondersteuning; in 2021 voerden wij 22 (2020: 12) individuele WMO-aanpassingen in onze woningen uit en 21 (2020: 26) kleine aanpassingen tegen huurverhoging. In 2021 zette Laurentius zich ook maximaal in voor nieuwkomers in Nederland. We leveren een bijdrage aan de jaarlijkse gemeentelijke taakstellingen voor het huisvesten van vergunninghouders. Met positief resultaat: we hebben 88 personen gehuisvest in 29 van onze woningen. In Breda maakte Laurentius ten slotte óók nog afspraken over het huisvesten van 'uitstromers' uit de Maatschappelijke Opvang (MO-ers): in 2021 leverde Laurentius hiervoor de benodigde woningen, namelijk 26.

Overlastdossiers

Soort overlast	Aangemeld 2021	Overloop 2020
Overlast	79	92
MO-contract	19	19
Onjuiste bewoning	21	10
Criminaliteit	21	18
Juridische procedure	9	12
Totaal	149	151

TOTAAL AANTAL
DOSSIERS



In de tabel staan de overlastdossiers die in 2021 in behandeling zijn geweest en de nog openstaande dossier van 2020. We behandelden in 2021 in totaal dus 300 dossier.



Incasso

Het jaar 2021 stond in het teken van corona en dat is ook terug te zien in de cijfers bij team incasso. Wel zien we dat de huurachterstanden van al het vastgoed daalden ten opzichte van voorgaande jaren.

Incasso	2021	2020
Huurachterstand woningen <i>(incl. MOG en ZOG)</i>	1.35%	1,42%
Huurachterstand BOG	0.29%	0,15%
Huurachterstand Overig <i>(bergingen, garages, parkeerplaatsen, kasten, motorstalling)</i>	0,57%	1,68%
Huurachterstand al het vastgoed	1.25%	1,31%
Aangezegde ontruiming na vonnis (aantal)	22%	21%
Daadwerkelijke ontruiming (aantal)	9	1

We vermoeden dat dit deels te maken heeft met onze nieuwe werkwijze, maar vooral ook door corona. Bewoners konden hun geld aan heel veel zaken niet besteden,

waardoor er minder schulden ontstonden.

Wel zien we als enige bij BOG een lichte stijging in huurachterstand. In coronatijd waren we coulant en gingen we zeer schappelijk om met ruime betalingsregelingen voor bepaalde huurders. Naar verwachting daalt deze achterstand als de ontstane achterstanden rondom corona zijn ingelopen.

Het aantal ontruiming is hoger dan 2020 maar lager dan 2019. In 2021 ontruimden we zeven bewoners op basis van huurachterstand. Van die zeven keer, was de woning al leeg op het moment dat we de ontruiming uitvoerden. We hadden in 2021 twee keer een ontruiming op basis van overlast. 2020 is gezien corona niet representatief. We waren dat jaar door corona erg terughoudend met ontruiming en heel schappelijk met regelingen. Zetten we 2021 tegenover 2019, dan zie je een daling in het aantal ontruiming. Dit is een mooi beeld, dat we graag zo voortzetten.

We voeren onze processen volledig digitaal uit en zoeken naar andere manieren voor bewoners die geen digitale middelen hebben

In 2021:

- Legden we weer nieuwe en bestaande processen vast in ons processysteem;
- Werkten we door 'de procesfabriek' aan het verbeteren van onze processen;
- Implementeerden we ons klantsysteem voor incasso, waardoor we door klantsegmentatie betere service op maat konden leveren;
- Selecteerden we een projectleider voor de nieuwe grote releases van ons primaire systeem voor de gehele organisatie;
- Hadden alle bewoners de mogelijkheid aan te geven dat zij geen digitale maar schriftelijke post willen ontvangen.

Belangrijkste resultaten

- We zagen dit jaar een stijgende klanttevredenheid over onze dienstverlening;
- We creëerden meer duidelijkheid voor onze bewoners (wederom afname van de inkomende calls en afname van het aantal klachten);
- We werkten met een incassosysteem dat meer klantwaarde biedt;



- Team sociaal beheer had een verbeterde bereikbaarheid en betrokkenheid bij onze bewoners (meer huisbezoeken);
- We waren actief bezig met het tegengaan van ondermijning.

Wat kan beter

- We brachten nog niet in beeld wat voor de belangrijkste klantvragen realistische en klantgerichte doorlooptijden zijn;
- We behaalden met de klantenservice de first call resolution van 80% nog nét niet;
- De doorlooptijden van onze teamrespons bij schriftelijke communicatie schommelden als gevolg van verzuim en sterk wisselend aanbod; hier willen we nog meer grip op krijgen;
- Door corona konden sommige activiteiten in onze woongebouwen, buurten en wijken niet doorgaan.



3. WOONGELUK



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

Inleiding

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

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

Laurentius vergroot de beschikbaarheid van haar woningen

Ons doel is dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor huishoudens die willen starten op de woningmarkt en voor huishoudens die willen doorstromen naar een andere woning. Woongeluk betekent ook dat woningzoekenden niet te lang op een woning hoeven te wachten en dat we voldoende woningen per doelgroep beschikbaar hebben. In 2021 was de druk op de sociale huursector helaas onverminderd hoog. De redenen waren de groei van onze doelgroep, de regelgeving voor passend toewijzen, het scheiden van wonen en zorg en de achterblijvende nieuwbouw. De gemeente Breda heeft wel een inhaalrace ingezet als het gaat om nieuwbouw. Samen met projectontwikkelaars en corporaties worden alle kansen gezien en zo mogelijk benut. De gemeente Breda heeft de doelstelling om in 2022 (einde collegeperiode) 6.000 nieuwbouwwoningen te realiseren gehaald (of in harde plancapaciteit te hebben opgenomen). Er zijn 2.810 woningen opgeleverd en 4.041 woningen in harde plancapaciteit gerealiseerd. Het doel om 1.200 sociale huurwoningen te bouwen is ruimschoots gehaald: 1.487. Daarvan zijn er 731 opgeleverd, en er 756 in de planning zitten. Helaas zijn echter veel van deze sociale woningen niet in portefeuille van de corporaties terecht gekomen. Deze woningen zijn dan ook niet volkshuisvestelijk geborgd en de kans is reëel dat de woningen niet voor de sociale doelgroep behouden blijven. Laurentius hoopt met het nieuwbouwproject Eureka in Breda in 2024 38 betaalbare sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Ook is Laurentius met de gemeente Breda in gesprek over mogelijkheden om tijdelijke woningen tot ontwikkeling te brengen.

Woonruimteverdeling Klik voor Wonen

Sinds de oprichting in 2010 is Klik voor Wonen uitgegroeid tot hét regionale systeem voor woonruimtebemiddeling voor ruim 83.000 woningen. Met dit systeem bedienen we woningzoekenden in 20 gemeenten in Brabant, zo ook in 2021. Laurentius biedt via Klik voor Wonen niet alleen sociale huurwoningen, maar ook koopwoningen en woningen in de vrije sector aan. Voor studenten is er een speciale website: Klik voor Kamers. Op deze manier zijn we de verschillende doelgroepen op de woningmarkt



maatwerkgericht van dienst en zorgen we voor een optimale doorstroming. De woningcorporaties achter Klik voor Wonen zijn: Laurentius, WonenBreburch, Alwel, Thuisvester, Woonvizier en Woonkwartier. Daarnaast zijn er organisaties die niet deelnemen in Klik voor Wonen, maar wel hun woningen aanbieden via Klik voor Wonen, zoals Mooiland en Avoord. In 2021 schreven de corporaties verbonden aan Klik voor Wonen een nieuw strategisch plan voor stichting Klik voor wonen.

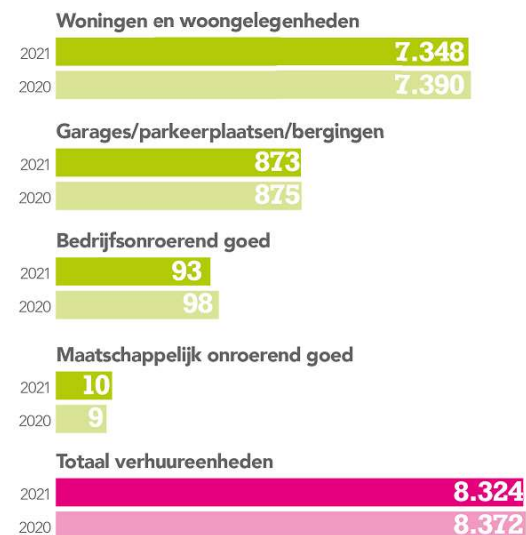
Het aanbieden van woningen in Breda via Klik voor Wonen ging in 2021 via de volgende modellen:

- 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;
- Bijzonder aanbod model: maatschappelijke partners kunnen zelf reageren op woningen voor hun cliënten.

Het aanbieden van studentenkamers via Klik voor Kamers ging in 2021 via de volgende modellen:

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

Meer informatie over cijfers Klik voor Wonen: in de bijlage van dit jaarverslag op [pagina 147](#)





Mutaties woningen

Mutaties	2021	2020
Mutatiegraad* (exclusief nieuwbouw)	7,1	6,7
Leegstandsgraad*	0,7	0,6

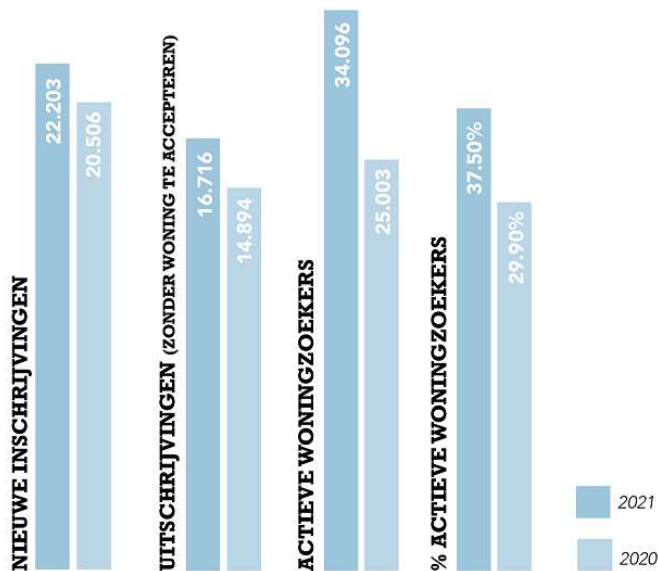
*Totale werkgebied

**Kernwerkgebied

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

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

Woningzoekenden bij Klik voor Wonen



Verhuringen(woningen en kamers)

Breda

Alphen-Chaam



Gewogen verhuureenheden per 31-12-2021

	Nominaal	Factor	Gewogen
Woningen en woongelegenheden	7.348	1	7.348
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	873	0,2	175
Bedrijfsonroerend goed	93	1	93
Maatschappelijk onroerend goed	10	2	20
Totaal	8.324		7.636

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



Verhuurde sociale huurwoningen (prijs tot 752,33 euro) in 2021

	Totaal	Inkomen tot € 40.025,-	Inkomen boven € 40.025,-
Breda	425*	411 96,70%	14 3,30%
Alphen-Chaam	18	18 100,00%	0 0,00%
Totaal	443	429 96,70%	14 3,30%

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

Huisvestingvergunninghouders

Gemeente	Doel Laurentius	Realisatie Laurentius
Breda	111	88
Alphen-Chaam	0	12

Aantallen in personen

Betaalbaar woongeluk

Europese regelgeving

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden

€ 40.025 (prijsspeil 2021). De Europese richtlijn is door Nederland voor de sociale huurwoningen van woningcorporaties als volgt vertaald; Woningcorporaties moeten ten minste 80% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen (tot € 752,33) aanbieden aan mensen met een huishoudinkomen tot € 40.025. Maximaal 10% van de vrijkomende sociale woningen zijn voor huishoudens met een belastbaar (gezamenlijk) jaarinkomen inkomen tussen € 40.025 en € 44.655 (prijsspeil 2021). Nog eens 10% van de vrijkomende sociale woningen mogen woningcorporaties vrij (daarboven) toewijzen. Laurentius voldoet aan de voorgeschreven richtlijn.

Woongeluk betekent dat bewoners de huur goed kunnen betalen en genoeg geld overhouden om in andere noodzakelijke levensbehoeften te kunnen voorzien. Laurentius streeft daarom naar een ruim aanbod van betaalbare woningen. Het huurprijsbeleid van Laurentius sluit aan bij de vraag naar betaalbare huurwoningen van onze primaire en secundaire inkomensdoelgroepen (= doelgroep van beleid). Laurentius komt haar afspraken na over het behouden van voldoende betaalbare huurwoningen, zowel in de gemeente Breda als in de gemeente Alphen-Chaam. Deze afspraken zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met beide gemeenten, collega-corporaties en de huurdersorganisaties. Hierbij moet gezegd dat de afspraken waarschijnlijk ambitieuzer zouden zijn geweest als Laurentius een gezondere financiële positie had. We houden in Breda 4.500 woningen goedkoop tot betaalbaar en in Alphen-Chaam 170 woningen.

Uit de tabellen in hoofdstuk 6 over de Voortgang doelstellingen Portefeuillestrategie 2021-2025 blijkt dat de betaalbaarheid van de woningvoorraad van Laurentius in 2021 enorm is toegenomen als gevolg van de eenmalige huurverlaging in 2021. Daardoor vallen ultimo 2021 in Breda bijna 800 woningen van Laurentius extra in het goedkope en betaalbare huursegment. In Alphen-Chaam gaat het om 32 extra woningen in het betaalbare huursegment. Daarmee voldoet Laurentius ruimschoots aan de prestatieafspraken in beide gemeenten.



Met de nieuwe portefeuillestrategie realiseerden we een verdere toename van het aandeel toewijzingen aan de primaire doelgroep. In 2020 wezen we 71,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe aan huishoudens uit de primaire doelgroep. In 2021 nam dat verder toe naar 76,5%. We leverden daarmee onze bijdrage aan de volumeafspraken binnen de Alliantie in Breda. Laurentius voldeed aan de 95%-norm voor passend toewijzen (100%), monitorde de slaagkansen van de primaire doelgroep en monitorde de huursomstijging. Door de huurbevriezing per 1 juli 2021 was de huursomstijging voor de voorraad zelfstandige gereguleerde huurwoningen 0%. De huurstijging van de geliberaliseerde woningvoorraad (2,24%) hield Laurentius binnen de opgelegde norm van inflatie + 1% = 2,4%.

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 2021: €23.725 voor eenpersoons huishoudens, €32.200 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd en €32.075 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 2021 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 633,25, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 678,66. Woningcorporaties verhuren aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties ruimte te bieden voor uitzonderingssituaties.

In de gemeenten Breda en Alphen-Chaam hebben we tussen de verhuringen aan potentieel huurtoeslaggerechtigden in totaal 0 niet-passende toewijzingen. Met 0 niet-passende toewijzingen op een totaal van 285 potentieel huurtoeslaggerechtigde nieuwe huurders voldoet het percentage passende toewijzingen in 2021 aan de norm met 100%.

Laurentius verhuurt woningen die comfortabel zijn

Laurentius werkte in 2021 aan comfortabel woongeluk: de woningen zijn schoon, heel en veilig en van goede kwaliteit. De technische staat van het casco en van de badkamer, keuken en toiletten (BKT's) is goed. De woningen hebben een energie index die correspondeert met energielabel B, waardoor de energielasten goed beheersbaar zijn en het binnenklimaat zo is te regelen dat het wooncomfort optimaal is. De risico's rond asbest en brandveiligheid zijn zoveel mogelijk beperkt zodat bewoners veilig in hun woning kunnen wonen.

Comfortabel en beschikbaar woongeluk

We kunnen weer investeren in nieuwbouw, al blijft onze bijdrage aan nieuwbouw de komende jaren nog beperkt. In onze portefeuillestrategie rekenden we voor de komende vijf jaar minimaal 42 nieuwbouwwoningen in, waarbij we de eerste 4 woningen vanaf 2022 opleveren. We verwachten tot 2030 417 (uitbreidings-)nieuwbouwwoningen te realiseren, het grootste deel daarvan realiseren we na 2025. We werkten in 2021 aan de voorbereiding van de sloop/nieuwbouw van vier woningen in Galder en aan 38 nieuwbouwwoningen in het project Eureka. Dat leidt tot ingebruikname van 38 woningen in 2024. Vanaf 2026 willen we gemiddeld 50



nieuwbouwwoningen per jaar ontwikkelen en starten we met projecten die leiden tot meer woningen op hetzelfde grondvlak als gevolg van sloop en nieuwbouw. In 2021 werkten we veel aan onze zichtbaarheid en aan het opbouwen van relaties zowel op gemeentelijk niveau, als op het vlak van aannemers/ontwikkelaars en beleggers. We voerden meerdere verkennende gesprekken waarvan de acquisitie en herontwikkeling van het Amrath-hotel de meest concrete is. Ook onderzochten we verdichtingsmogelijkheden in de portefeuillestrategie.

Onderhoud

De keuze voor het in 2021 uitgevoerde onderhoud maakten we aan de hand van deze criteria:

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

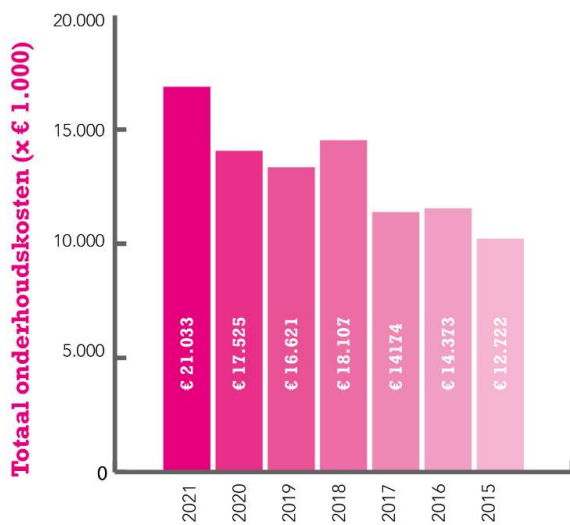
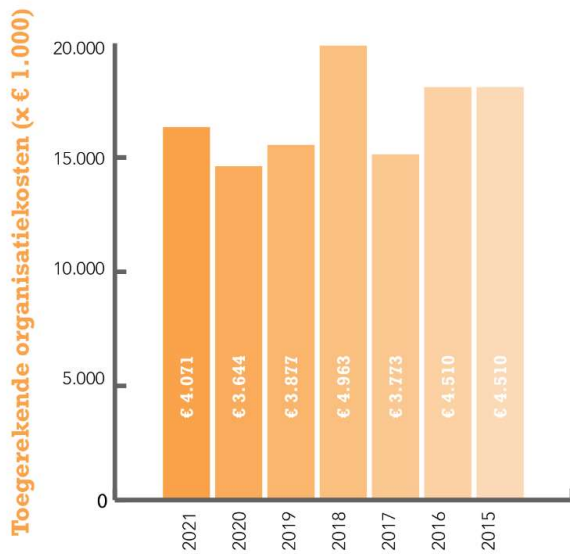
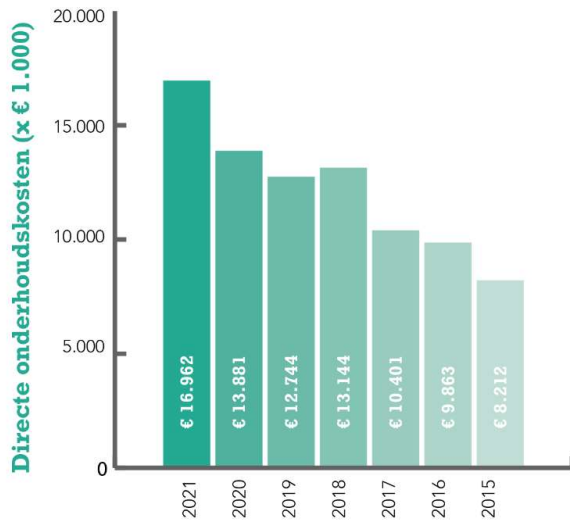
Bij planmatig onderhoud (planmatig onderhoud en contractonderhoud) ging het initiatief uit van Laurentius. Bij dagelijks onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud) ging het initiatief uit van onze bewoners. Bij investeringen ging (net als bij PO en CO) het initiatief uit van Laurentius. Met de investeringsprojecten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

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud voerden we in 2021 uit op basis van de NEN 2767 conditiemetingen (1/3 van het bezit). In 2021 voerden we het geplande onderhoud uit aan de hand van de volgende leidende principes:

1. Alle woningen zijn onderhouden zodat ze schoon, heel en veilig zijn;
2. Tot 2024 (ondernemingsplan) is het doel de conditiescore van 2 te handhaven. Op dit moment bedraagt de conditiescore 2.1. We richtten ons in 2021 wederom op de verbetering van het casco van de complexen die een conditiescore 3 en 4 hadden en op casco-elementen die een conditiescore 3 en 4 hadden;
3. Het casco, algemene ruimtes en installaties zijn onderhouden op niveau 'basiskwaliteit' voor alle (verhuur én verkoop gelabelde) woningen die we nog langer dan tien jaar exploiteren.
Tijdens de natuurlijke onderhoudsmomenten is er aandacht voor verduurzaming en voor het terugdringen van energieverbruik.

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





Dagelijks onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud)

In 2021 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, onderhielden we conform de basiskwaliteit;
2. Woningen die bestemd zijn voor verkoop, onderhielden we op basis van verkoopkwaliteit: een sobere vervanging van installaties, badkamer, keuken en toilet (BKT). De verkoopprijs stemden we hierop af of de verkoopmakelaar kreeg hierin onderhandelingsruimte;
3. We volgden bij mutaties de richtlijn kwaliteitseisen mutatiewoningen die in samenwerking met de Huurderskoepel tot stand kwam. Heel en Veilig is de standaard. Bij nagenoeg elke mutatiewoning voerden we een elektrischeuring uit. De richtlijn is in 2021 geactualiseerd.

Brandveiligheid

Laurentius voerde in 2021 een actief beleid rondom brandveiligheid. Dit deden we in samenwerking met de gemeente, de brandweer en brandexpertisebureau Brafon. In 2021 ging Laurentius door met het verbeteren van de brandveiligheid bij een deel van onze appartementencomplexen en het onder de aandacht brengen van brandveiligheid bij de bewoners (bewustwording). Daarbij plaatsten we 7.000 rookmelders en worden er begin 2022 5.000 geplaatst. Hiermee voldoen we aan de eis om halverwege 2022 onze woningen te voorzien van een rookmelder. Ook gaven we invulling aan het brandveiligheidsbeleid door het uit te werken en deels te implementeren. Aan de hand van de prioriteitenlijst van het brandveiligheidsbeleid voeren we sinds dit jaar het projectmatig aanbrenge van bouwkundige verbeteringen voor brandveiligheid uit.

Samenwerking Onderhoudspartners

Laurentius heeft al verschillende samenwerkingspartners op het gebied van contractonderhoud. Omdat er de komende jaren weer financiële ruimte is voor het investeren en verduurzamen van ons vastgoed, gingen wij op zoek naar een nieuwe partner die ons hierbij kan helpen. Met die partner zijn we voor meerdere verduurzamingsprojecten een langere termijnsamenwerking aangegaan. Dit zal bijdragen aan een hogere klanttevredenheid. Ander voordeel hierbij is dat we het risico van toenemende ontwikkel- en bouwkosten en de beperkte beschikbaarheid van aannemers verminderen. In 2021 startten we met de voorbereidingen van de selectie van de tweede ketenpartner, deze ketenpartner zal voor Laurentius verduurzamings- en sloop/nieuwbouwprojecten gaan ontwikkelen en realiseren.

De selectie zelf vindt in 2022 plaats. Rode draad bij deze ketenpartners zijn:

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

Met de vaste contractaannemers in ons dagelijks onderhoud voerden we in 2021 periodieke evaluatiegesprekken om samen steeds beter te worden. Ook realiseerden



we in 2021 een digitale koppeling tussen Laurentius en deze twee grote aannemers in het dagelijks onderhoud, zodat we op efficiënte wijze gegevens uitwisselen.

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

We streven er naar dat al onze woningen liggen in aantrekkelijke, leefbare en veilige buurten. Bewoners ervaren zo min mogelijk overlast en burens helpen elkaar bij het oplossen van dagelijkse problemen en overlast. In 2021 werkten we aan leefbare buurten door woonfraude te bestrijden, ondermijningssignalen door te geven aan de politie en geld beschikbaar te hebben voor leefbaarheids- en tuinprojecten. Ook voerden we buurt- en woongebouwonderzoeken uit daar waar de leefbaarheid in het gedrang kwam.

Samenwerking belanghouders

Onze belangrijkste belanghouders zijn: de Huurderskoepel Laurentius, de gemeenten Breda en Alphen-Chaam, collega-corporaties, zorgpartijen en onze leveranciers en aannemers. Met al deze partners werkten wij intensief samen om onze doelstellingen uit het ondernemingsplan te realiseren. De visie op onze samenwerking met belanghouders uit het ondernemingsplan 2017-2020 brachten we in 2021 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 continu in gesprek over het uitvoeren van de Alliantieafspraken 2019-2023 op de thema's organisatie en samenwerking, beschikbaarheid en betaalbaarheid, nieuwbouwpoging, duurzaamheid, samenwerken in de wijken, wonen en zorg en veiligheid. Het spreekt voor zich dat we grote waarde hechten aan de samenwerking binnen de Alliantie en aan de hieruit voortvloeiende afspraken. In aanvulling op de Alliantieafspraken kwamen we met elkaar begin 2021 volumeafspraken overeen met betrekking tot het te behouden aantal sociale huurwoningen naar prijssegment tot en met 2023. De corporaties monitoren de voortgang jaarlijks met de Monitor Sociale Voorraad. Om de beschikbaarheid van de goedkope voorraad te vergroten, stelden de corporaties een pakket aan maatregelen voor die we naar verwachting in 2022 kunnen implementeren. Met het oog op de gewenste transformatie van sommige wijken en buurten initieerden we met elkaar een project. Dat project moet resulteren in een afwegingskader voor beslissingen over veranderingen in de woningvoorraad op wijk- en buurtniveau. Ook dat zal verder vorm krijgen in 2022.

In 2021 gaven we samen met de gemeente Breda het programma 'Verbeter Breda' vorm. Dit is een vanuit het Rijk ondersteund programma dat in Breda Noord successen wil behalen op bereikbaarheid, verbinding, leefbaarheid, armoede en jeugd. Begin 2022 gaat de vormgeving verder om tegen het eind van 2022 met concrete voorstellen te komen voor de komende jaren.

Afspraken gemeente Alphen-Chaam

In 2021 evalueerden wij met de gemeente Alphen-Chaam en de Huurderskoepel Laurentius de prestatieafspraken 2021 en spraken we af om deze voorlopig te continueren. Na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022 maken we een nieuw prestatieafsprakenkader voor de komende 4 jaar over onder andere nieuwbouw, passend toewijzen, woningverkoop en de huisvesting van statushouders.



Samenwerking zorgaanbieders

Ook in 2021 werkte onze adviseur wonen, welzijn en zorg intensief samen met diverse zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeenten over onderwerpen die de thema's wonen, welzijn en zorg raken. Laurentius is als maatschappelijke ondernemer verantwoordelijk voor de huisvesting van kwetsbare mensen in haar werkgebied.

Samen met zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeenten brachten we in 2021 diverse knelpunten in kaart en gingen wij op zoek naar passende oplossingen. We zien dat maatschappelijke ontwikkelingen als vergrijzing, meer alleenstaanden, langer zelfstandig thuis wonen, bezuinigingen in zorg en welzijn en veranderingen in de WMO gevolgen hebben voor sommige huurders. We signaleren deze problemen en samen met de gemeente en zorg- en welzijnspartijen zoeken we naar passende oplossingen. Zo werkten in 2021 deze partijen samen om de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang op te kunnen vangen in de gehele regio. In 2021 stelden we met elkaar de onderbouwde aannames op alsmede een convenant. Dit proces wordt de komende jaren verder uitgewerkt. Samen met zorgorganisaties en corporaties brengen we in beeld in hoeverre het vastgoed in Breda aansluit bij de behoeften van ouderen die langer zelfstandig thuis wonen of andere bewoners met een hulpvraag. Door onze intensieve samenwerking met zorgpartijen kennen we elkaars visies rondom (zorg)vastgoed. We hebben daarmee de mogelijke scenario's rondom (zorg)vastgoed in beeld.

Betrekken belanghouders gemeenten 2021

- Bestuurlijk Overleg Alliantie Breda (GHK, bestuurders gemeente Breda en de bestuurders van de drie Bredase corporaties);
- Bestuurlijk Overleg gemeente Alphen-Chaam (bestuurders);
- Uitvoeringsgroep Alliantie Breda (UVG) (managersoverleg van de gemeente, de drie corporaties en de GHK);
- Beleidsoverleg gemeente Breda en de drie Bredase corporaties (adviseur vastgoedsturing);
- Beleidsoverleg gemeente Alphen-Chaam (adviseur vastgoedsturing);
- 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.

Betrekken belanghouders woningcorporaties Alwel en WonenBreburch 2021

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



Betrekken belanghouders wonen en zorg 2021

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

Betrekken belanghouders wonen en welzijn 2021

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

Belangrijkste resultaten

- Volumeafspraken sociale voorraad naar huurprijs stelden we vast;
- Projectplan Transformatieopgave wijken en buurten;
- Ondertekening wonen en zorg pact;
- Samen met partners voerden we het project Vroeg erop af Breda uit;
- Ondanks corona behandelden we de overlastdossiers en ondersteunden we bewoners;
- Extra aandacht gaven we aan de bewoners in onze seniorencomplexen;
- Structureel overleg voerden we met alle zorgaanbieders;
- Actief beleid voerden we rondom brandveiligheid samen met de gemeente en brandweer;
- Actieve rol in de Alliantie projectgroepen Samenwerken in de wijk, Wonen en Zorg, Nieuwbouw, Duurzaamheid, Betaalbaarheid en beschikbaarheid en Veiligheid;
- Vervolg Verbeter Breda en start met project één team Hoge Vucht.

Wat kan beter

- De afstemming tussen verschillende werkgroepen van de Alliantie;
- Het tijdig meenemen en voorlichten van huurdersorganisaties bij beleidsvoornemens.



4. EEN WENDBARE ORGANISATIE



Marjolein de Boer, adviseur organisatie en ontwikkeling: "De organisatie heeft de capaciteit om over te gaan naar een organisatie die continu leert en verbetert. Er zijn voldoende ideeën en er is initiatief om te verbeteren. Dit moeten we koesteren en vormgeven zodat die verbeterdrive blijft en we die kunnen koppelen aan onze doelstellingen".

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

We richten ons op de volgende focuspunten:

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

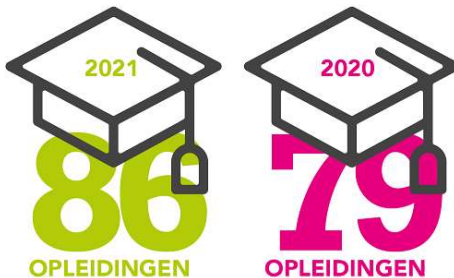
Medewerkers klaar voor de toekomst

We onderzochten of onze medewerkers mee kunnen met de nieuwe doelstellingen uit het ondernemingsplan. We gebruikten hiervoor het rapport van Aedes met de naam: 'Werken in de corporatie van de toekomst'. We bespraken welke competenties, vaardigheden en kennis we in de toekomst nodig hebben en welke we al in huis hebben. Ook keken we op welke functies we kwetsbaar zijn (zogenaamde kritieke functies). We stelden acties op zoals:

- Ontwikkelen van een werken-bij-site die aansluit bij een jongere doelgroep;
- Het maken van een strategisch opleidingsplan. Hierin staat op welke thema's we opleidingen en trainingen gaan aanbieden tot en met 2024.

Ondanks de coronamaatregelen organiseerden we diverse opleidingen en trainingen. Naast de reguliere herhalings- en opfrustrainingen (zoals omgaan met grensoverschrijdend gedrag en feedback geven) volgden een aantal teams specifieke trainingen gericht op vaardigheden en competenties. Zo volgde team sociaal beheer een training gericht op werken aan een inclusieve wijk.

Opleidingskosten(x€1.000)



Alle leidinggevenden onderzochten in 2021 samen wat de nieuwe besturingsfilosofie van hun leiderschap vraagt. Zij vertaalden deze visie dit jaar in collega-beloften, die ze eind 2021 deelden met alle medewerkers. In die collega-beloften maken zij duidelijk wat medewerkers van hen mogen verwachten.



Processen

In 2021 is weer een mooie slag gemaakt met procesmatig werken door middel van het afronden van 2 projecten.

- Project 'Proces in zicht'
We werkten projectmatig aan het vastleggen van onze processen. Op deze manier bouwden we aan ons digitale proceshuis, kregen we meer inzicht, maakten we betere werkafspraken en hebben een basis voor verdere procesverbetering. Enkele processen die afgelopen jaar zijn opgenomen en herzien zijn; coördineren reparatieverzoek, secundaire inkoop, terugkoop individuele woning, coördineren projectmatig werken, opstellen en actualiseren MJOB.
- Project 'Procesfabriek'
Met het project 'de Procesfabriek' ontwikkelden we een methodiek die we kunnen inzetten bij een procesverbeteringstraject. En waarmee elke proceseigenaar de stap kan maken naar continu verbeteren. We zijn meteen gestart met het inzetten van deze methode bij twee processen tot grote tevredenheid van de proceseigenaar. De komende drie jaar willen we in totaal twaalf processen met behulp van deze methode verbeteren.

Momenteel is het inrichten, bespreken, vastleggen en verbeteren van processen steeds meer onderdeel van onze dagelijkse werkzaamheden. Een mooi resultaat.

Projectmatig werken

Na de introductie van projectmatig werken in 2020 startten we in 2021 verschillende projecten op. We pasten onze nieuwe manier van werken toe en oefenden met de verschillende projectrollen. Eind 2021 evalueerden we hoe deze nieuwe manier van werken werkt. Een groep medewerkers (ons strategisch implementatieteam) hield de organisatie op koers om projectmatig te blijven werken en de doelstellingen en prestatie-indicatoren in het ondernemingsplan te behalen.

Onze medewerkers zijn klantgericht

In 2021 gingen we verder aan de slag met onze kernwaarden (klantgericht, in verbinding, professioneel). We maakten per kernwaarde kernzinnen. Deze kernzinnen helpen ons om de kernwaarden nog beter toe te passen in de dagelijkse praktijk. De dialoog over onze kernwaarden versterkten we door de kernwaarden onderdeel te maken van onze reflectiegesprekken. Ook besloten we om in 2022 bij het herzien van ons functiehuis met kerncompetenties te gaan werken. Hierdoor kunnen we nog beter met elkaar in gesprek over wat we goed doen en wat beter kan in ons gedrag.

Klantbeloften

We voerden in 2020 een bewonersonderzoek uit. Dit leidde tot het opstellen van klantbeloften. Hiermee maken wij duidelijk wat onze bewoners van ons kunnen verwachten en waar ze ons op aan kunnen spreken.

Samenwerking en klantgericht werken

Onze samenwerking en klantgericht werken stonden centraal in het gehouden medewerkersonderzoek eind 2020. De resultaten van het onderzoek bespraken we in 2021 in de teams. Zij benoemden verbeteracties en deze landden in de jaarplannen voor 2022.



We stimuleren diversiteit

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

- We boden een leerwerkplek voor iemand met een afstand tot de arbeidsmarkt;
- We startten een samenwerking met JINC (Jongeren INCorporated): een organisatie die zich inzet om jongeren een betere kans te geven op de arbeidsmarkt. We gaven sollicitatietrainingen en twee jongeren liepen een dag met onze directeur-bestuurder mee;
- We stimuleerden stageplaatsen om jonge mensen in aanraking te laten komen met onze sector. Dit leidde tot een stijging in de doelgroep 15-25 jaar naar 4,65%.

Personeelsbezetting

	2021	2020
Aantal fte peildatum 31 december		
<i>Formatie</i>	73,4	69,5
<i>Tijdelijk extra bezetting</i>	5,4	2,9
Totaal	78,8	72,4
Aantal fte's per 1.000 vhe's in jaar	9,5	8,6
Gemiddeld aantal fte in jaar	73,3	69,4
Gemiddeld ziekteverzuimpercentage	2,15%	3,23%



Formatief blijven we onder de begroting van 74,8 fte. De stijging in Fte's heeft te maken met een groei in de afdeling vastgoed. Ook zit er een lichte groei in het primaire proces

en bij de financiële ondersteuning. Het verzuim blijft, ondanks de coronatijd, dalen. De personeelskosten zijn hoger dan begroot (B: 5.426). De inleenkosten zijn hoger dan begroot, namelijk € 842.000,- ten opzichte van € 700.000,-.

Belangrijkste resultaten

- We zijn een stap verder gekomen in onze wendbaarheid;
- We versterkten de lerende cultuur. Dit deden we door verder vooruit te kijken naar benodigde kennis, vaardigheden en competenties van medewerkers in relatie tot onze doelstellingen;
- We realiseerden methodieken om structureel verbeteringen in onze processen door te kunnen voeren;
- We legden de basis voor wat bewoners van ons mogen verwachten;
- We zetten de eerste stappen gericht op meer diversiteit.

Wat kan beter?

In het komend jaar ligt de nadruk op het verder inbedden van de besturingsfilosofie, de klantbeloften en collega-beloften, en grip op je werk en ons moreel kompas.



5. VOLGEND IN DIGITALISERING EN TECHNOLOGIE

Paul Minke, manager bedrijfsvoering: "Door de toenemende digitalisering in de maatschappij zullen we ook onze bewoners steeds 'digitaler' moeten bedienen. Dat doen we stap voor stap. Eerst het één, dan het ander."

Inleiding

Op het gebied van digitalisering zijn we geen trendsetter maar smart follower: we werken uitsluitend met toepassingen waarvan de bruikbaarheid zich elders al bewezen heeft. We houden de markt en trends in de gaten zodat we toepassingen kunnen inzetten die passen in onze visie. Toch zien we de digitale wereld om ons heen zich razendsnel ontwikkelen. Door corona bijvoorbeeld, waardoor een wereld zonder digitalisering nog maar nauwelijks voorstelbaar is.

In ons ondernemingsplan benoemden we een viertal focuspunten:

1. We zijn digitaal in onze communicatie;
2. We beveiligen ons tegen cybercrime;
3. We zijn in staat te sturen en te voorspellen op basis van data en kunnen de juiste analyses maken;
4. We zijn papierarm.

We doen graag recht aan de doelen die we met de focuspunten willen bereiken. Daarom verdeelden we als vervolg op de inrichting van het informatiemanagement in 2021 het werkveld op het gebied van informatiemanagement en ICT in 7 inhoudelijke thema's:

1. ICT voor bewoners en woningen;
2. Gegevens & informatie;
3. ICT voor de interne bedrijfsvoering;
4. Informatiebeveiliging;
5. Basisvoorzieningen ICT;
6. Digitalisering van onze dienstverlening;
7. ICT in relatie tot onze externe belanghouders.

Daarnaast stelden we een commissie digitalisering in die de voortgang en resultaten van deze inhoudelijke thema's bewaakt. Deze commissie bevat vertegenwoordigers uit de hele organisatie. Onder leiding van deze commissie kwam ook een digitaliseringsstrategie tot 2025 tot stand en stelden we een routekaart/masterplanning voor de komende jaren op. Die routekaart moet leiden tot realisatie van de doelen zoals we ze in het ondernemingsplan formuleerden. Als vervolg op de digitaliseringsstrategie stelden we ook een activiteitenplan digitalisering op met daarin een concretisering van alle activiteiten. Om zo de technische en organisatorische randvoorwaarden naar een volgend niveau van professionaliteit te brengen.

Digitaal in onze communicatie

We communiceren steeds meer digitaal met onze bewoners. In 2021 startten we met de implementatie van Postex, waarbij bewoners aan kunnen geven de post voortaan digitaal te willen ontvangen. We brachten in 2021 nieuwe ontwikkelingen in kaart op het gebied van apps en portalen en we beoordeelden die op hun geschiktheid. In het afgelopen jaar zetten we opnieuw verdere stappen met de optimalisatie van de inrichting en het gebruik van ons 'primaire' informatiesysteem Dynamics Empire en we



bereidden ons voor op de volgende stappen die we met dit systeem in 2022 willen gaan zetten.

Beveiligen tegen cybercrime

We stelden in 2021 een nieuw informatiebeveiligingsbeleid op. Dit was een algehele herziening van het beleid uit 2016. Door de toenemende afhankelijkheid van ICT, de toegenomen verwevenheid van ICT met de bedrijfsprocessen en de kwetsbaarheid van ICT tegen met name externe bedreigingen maakten dat een herziening nodig was. We stelden een interne commissie informatiebeveiliging in die op een systematische en gestructureerde wijze verdere invulling gaat geven aan het proces om de informatiebeveiliging verder te optimaliseren tot een niveau waarbij de risico's inzichtelijk zijn en voldoende afgedekt.

Een projectgroep heeft advies gegeven over de eisen en wensen die gesteld worden aan een zogenaamde 'BI tool'. BI staat daarbij voor Business Intelligence, waarmee we het hele terrein van gegevensvastlegging tot managementinformatie bedoelen, dus niet alleen de tool zelf maar ook de kwaliteit van de basisgegevens, de informatiebehoeften en de wijze waarop de processen rond de informatievoorziening het beste kunnen worden ingericht.

Papierarm werken

In 2021 gingen we verder met het onderzoek naar de werkplek van de toekomst. We gaan papierarm werken en onze systemen worden hierop steeds meer ingericht.

Belangrijkste resultaten

- Indeling werkveld in zeven inhoudelijke thema's inclusief systematische en georganiseerde inbreng vanuit de organisatie;
- Instelling van een Commissie Digitalisering;
- Digitaliseringsstrategie Laurentius 2022-2025;
- Masterplanning Digitalisering 2022-2025;
- Activiteitenplan Digitalisering 2022-2025;
- Informatiebeveiligingsbeleid Laurentius;
- Instelling van een Commissie Informatiebeveiliging;
- Meer opdrachtgeverschap voor ICT-projecten in de lijnorganisatie.

Wat kan beter

- Betere sturing op de coördinatie bij de start van projecten en activiteiten;
- Meer balans in de taakverdeling tussen ICT en de lijnorganisatie;
- Proceseigenaarschap in relatie tot de verantwoordelijkheid voor het primaire ICT-systeem.

6. VOORTGANG DOELSTELLINGEN PORTEFEUILLESTRATEGIE 2021-2025

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

Met de in mei 2020 vastgestelde 'Portefeuillestrategie Laurentius 2021-2025 met een doorkijk naar 2030' actualiseerden we ons vastgoedbeleid voor de periode 2021-2030. Naast het borgen van de betaalbaarheid zijn de speerpunten daarbij het op peil houden van de conditie van het vastgoed door planmatig onderhoud, de verduurzaming van het vastgoed richting gemiddeld label A in 2030 en een netto uitbreiding van de voorraad tussen 2025 en 2030 met minimaal 175 woningen.

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

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

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

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

We rapporteren de voortgang. Dat doen we ook eens per jaar in een kwartaalrapportage (Q3 2021).

Veranderopgave 1 & 2: aantallen woningen en huurprijsklasse

Gemeente Breda	Portefeuille	Portefeuille	Verschil	Wens 2030 (minimum)
	31-12-2021	31-12-2020	2020 vs. 2021	
Goedkoop	301	290	+11	375
Betaalbaar ½	4.205	4.099	+787	3.300
Betaalbaar 3+	681			775
Bereikbaar	1.070	1.889	-819	1.725
Complexverhuur*	288	286	+2	300
Totaal DvB:	6.545	6.564	-19	6.475
Duur	556	583	-27	775
Totaal:	7.101	7.147	-46	7.250

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

* Betreft woningen die worden verhuurd aan een derde partij (zorg). Deze woningen worden doorverhuurd aan bewoners en hebben een streefhuur onder de liberalisatiegrens (onzelfstandig: goedkoop (130 appt.), zelfstandig: betaalbaar 1 en 2 phhs. (158 appt.)).



Gemeente Alphen-Chaam	Portefeuille	Portefeuille	Verschil	Wens 2030
	31-12-2021	31-12-2020	2020 vs. 2021	
Goedkoop	8	5	+3	7
Betaalbaar 1/2	133	132	+29	135
Betaalbaar 3+	28			
Bereikbaar	27	58	-31	66
Complexverhuur*	36	32	+4	34
Totaal DvB:	232	227	+5	242
Duur	15	16	-1	23
Totaal:	247	243	+4	265

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

* Betreft woningen die worden verhuurd aan een derde partij (zorg). Deze woningen worden doorverhuurd aan bewoners en hebben een streefhuur onder de liberalisatiegrens (onzelfstandig: goedkoop (16 appt.), zelfstandig: betaalbaar 1 en 2 phhs. (20 appt.)).

Toelichting

In 2021 nam in de gemeente Breda de voorraad goedkope en betaalbare woningen van Laurentius met bijna 800 woningen toe. De eenmalige huurverlaging leidde ertoe dat de netto huur van ruim 900 bewoners van Laurentius eenmalig is verlaagd tot onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. De toename van het aantal goedkope en betaalbare huurwoningen gaat gepaard met een afname van nagenoeg gelijke orde van grootte van het bereikbare huursegment. Het aantal betaalbare woningen ligt hierdoor ruim boven het aantal van de wensportefeuille en het aantal bereikbare huurwoningen ruim eronder. Het aantal dure woningen nam af door de eenmalige huurverlaging en door enkele DAEB-wissels (woningen die na mutatie van niet-DAEB naar DAEB gaan, conform het streefhuurbeleid van Laurentius). De totale voorraad huurwoningen nam af met 46 woningen door aankoop van 4 woningen (+4), het samenvoegen van 8 kamers tot 2 woningen (-6), de verkoop van 39 woningen (-39) en er staan op 31-12-2021 5 woningen leeg die bestemd zijn voor verkoop (-5).

In de gemeente Alphen-Chaam is een vergelijkbare ontwikkeling te zien als gevolg van de eenmalige huurverlaging. De betaalbare voorraad nam toe met hoofdzakelijk woningen vanuit het bereikbare segment. De totale voorraad huurwoningen nam toe met 4 woningen door het omzetten van 2 bedrijfsruimtes naar 4 wooneenheden voor verhuur aan Thebe.

Per 1 juli 2021 voerden we geen huurverhoging door bij sociale huurwoningen als gevolg van de door de minister gelaste huurbevrozing voor sociale huurwoningen. Bij dure huurwoningen is de gerealiseerde huurverhoging 2,24%. De verschuivingen van woningen tussen de huurprijsklassen is vooral veroorzaakt door de eenmalige huurverlaging.

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

Laurentius formuleerde als doel dat in 2030 de woningvoorraad gemiddeld energielabel A heeft. De CO2-uitstoot neemt af van 18,0 kgCO2/m2gbo.jaar in 2017 naar 15,14 kgCO2/m2gbo.jaar in 2023 (afname 16%). In 2050 is de woningvoorraad CO2-neutraal. De woningen hebben in 2021 een energie index die correspondeert met energielabel B. We kunnen de CO2-uitstoot per kgCO2/m2gbo.jaar nog niet berekenen, omdat we nog niet de juiste methodiek daarvoor hebben. Dat doen we wel in 2022. Met de realisatie van het voorraadbeleid uit de portefeuillestrategie streven we naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050.



Veranderopgave 4: woningtypen

Laurentius kiest ervoor om de woningvoorraad te laten groeien met appartementen. De (netto) toevoeging die we de komende jaren realiseren via sloop en nieuwbouw en/of aankoop van vastgoed dient te bestaan uit appartementen. Enkele individuele verkopen en aankopen en correcties in DE hebben in 2021 niet geleid tot een zichtbare verschuiving in verdeling van de voorraad naar woningtype. De verkoop van 27 appartementen Academiesingel en Spoorstraat in Breda laat wel een daling zien in het aantal appartementen. We verwachten pas echt verschuivingen als woningen worden gesloopt, nieuw gebouwd en aangekocht.

Woningtype	Breda	Breda	Alphen-C.	Alphen-C.	Totaal	Totaal
in aantallen	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
Eengezinswoning	3.023	3.027	136	136	3.159	3.163
Appartement begane grond	588	592	38	38	626	630
Appartement met lift	2.856	2.864	36	36	2.892	2.900
Appartement zonder lift	494	516	21	21	515	537
Kamer	140	148	16	12	156	160
Eindtotaal	7.101	7.147	247	243	7.348	7.390

Woningtype	Breda	Breda	Alphen-C.	Alphen-C.	Totaal	Totaal
in %	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
Eengezinswoning	43	43	55	55	43	43
Appartement begane grond	8	8	16	16	9	9
Appartement met lift	40	40	15	15	39	39
Appartement zonder lift	7	7	9	9	7	7
Kamer	2	2	5	6	2	2
Eindtotaal	99	100	101	100	100	100

Veranderopgave 5: woningen geschikt voor ouderen en andere zorgvragers

Er vonden geen grote wijzigingen plaats in het aantal nultredenwoningen in 2021. We verwachten pas echt verschuivingen als woningen worden gesloopt, nieuw gebouwd of aangekocht.

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

Nultredenwoningen	Breda	Breda	Alphen-C.	Alphen-C.	Totaal	Totaal
t.o.v. totaal zelfstandig	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
	3.444	3.456	74	74	3.518	3.530
	49%	49%	32%	32%	49%	49%



Belangrijkste resultaten

De eenmalige huurverlaging in 2021 verlaagde de huren van zittende huurders en zorgde voor een betere passendheid tussen voorraad en inkomen. De betaalbaarheid is enorm toegenomen.

Wat kan beter?

De mogelijkheden om de netto uitbreidingsbehoefte te realiseren zijn nog zeer beperkt. We werken hard aan het vullen van onze nieuwbouwportefeuille.



7. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

In dit hoofdstuk lichten we onze financiële cijfers toe over het boekjaar 2021 en de gebeurtenissen in 2022 die van invloed zijn op de jaarrekening 2021. We geven een beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde, de beleidswaarde en het verschil daartussen en we gaan nader in op de kasstromen.

Continuïteit

In 2018 verviel het verscherpt toezicht op Laurentius door Aw. WSW plaatste Laurentius van bijzonder beheer over naar regulier beheer in 2020. Hierdoor is Laurentius weer een 'gezonde' corporatie, volledig zelfstandig en toegerust op haar volkshuisvestelijk taak. Corona leidde tot een aanpassing van de bedrijfsvoering in 2020. Ook in 2021 werkte Laurentius hoofdzakelijk thuis. De financiële gevolgen van de crisis rondom corona bleven voor Laurentius beperkt.

Kengetallen continuïteit

Belangrijke kengetallen om de continuïteit te beoordelen waren:

	2021	2020
ICR	1,60	1,74
Solvabiliteit (EV/TV)	73,23%	70,81%
Rentabiliteit totaal vermogen (inkomen voor aftrek van interest/TV)	8,04%	8,24%
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat/EV)	9,79%	10,25%
Current ratio (vlottende activa/kort vreemd vermogen)	0,17	0,45
Loan to value (VV/beleidswaarde)	39,48%	51,89%
Interne financiering per woning (EV/aantal woningen)	€ 149.785	€ 134.787
Externe financiering per woning (LVV/aantal woningen)	€ 40.998	€ 46.766
Aantal woningen	7.348	7.390

Interest Coverage Ratio (ICR)

In 2021 kwam de ICR onder druk te staan door meer uitgaven voor reparatieonderhoud. Dit was een tijdelijke dip in de ICR ontwikkeling, met name in de DAEB-tak. Uit onze meerjarenbegroting bleek dat in de komende jaren de ICR snel herstelt. Daarbij hielden we nog geen rekening met de mogelijke volledige afschaffing van de verhuurderheffing. We blijven het verloop van de ICR nauwlettend in de gaten houden en sturen hard op de norm, voor zowel de DAEB-tak, de niet-DAEB-tak als op corporatieniveau. Indien nodig temporiseren we onze uitgaven (zoals in onderhoud). Alle andere kengetallen voldeden aan de norm en lieten een verdere positieve ontwikkeling zien in de komende jaren.

De ICR geeft de mate aan waarin we de rentelasten uit operationele kasstromen konden voldoen. De ICR is de verhouding van de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven en de bruto rente-uitgaven. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat ten opzichte van 2020 de ICR daalde naar 1,60. We voldeden voor 2021 aan de norm. De ICR voor de DAEB-tak zakte tijdelijk onder de norm van 1,4. De ICR voor 2021 was 1,37 (2020 1,51) en dit was tijdelijk. In 2022



herstelt de ICR van de DAEB zich. Ten tijde van het samenstellen van de begroting 2022 was deze informatie bekend. De effecten van de bijsturing zijn in 2022 en verder zichtbaar.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding van eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal en bedroeg per 31 december 2021 73,23% (2020: 70,81%). Dit werd veroorzaakt door een positief resultaat na belasting van € 104 miljoen (2020: € 102 miljoen), als gevolg van een hogere waardeverandering van het vastgoed en lagere rentelasten door aflossing van leningen. Daartegenover stonden wel hogere uitgaven voor onderhoud. Zoals uit de begroting blijkt, is onze verwachting dat de solvabiliteit de komende jaren verder verbetert, ingegeven door een verdere waardestijging van het vastgoed en dalende rentelast. Immers we kunnen nog steeds nieuwe leningen aantrekken tegen een veel lager rentepercentage dan de gemiddelde rentevoet van de huidige leningenportefeuille.

Current ratio

De current ratio geeft aan of een organisatie met haar kortlopende vorderingen haar kortlopende schulden kan betalen. Een gangbare norm voor de current ratio is 1,0. Deze haalden we eind 2021 en 2020 niet, als gevolg van overlopende rente en aflossingen op de leningenportefeuille. Immers de aflossingen van leningen voor komend jaar wordt overgeboekt van langlopende schulden naar kortlopend.

Loan to value (LTV)

De loan to value is de verhouding van de langlopende schulden, uitgedrukt in een percentage van de beleidswaarde van de materiële vaste activa. Per 31 december 2021 bedroeg deze 39,48% (2020: 51,89%). De daling werd veroorzaakt door het aflossen van leningen en een stijging van de beleidswaarde, als afgeleide van de marktwaarde.

Resumé ratio's

De ratio's gaven aan dat het financiële herstel van Laurentius op schema lag en dat per eind 2021 aan de normen van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW werd voldaan. De ICR van de DAEB-tak voldeed tijdelijk niet aan de norm van 1,4. Dat herstelt zich in 2022.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2021 was gelijk aan 2020. Het resultaat voor belastingen over 2021 bedroeg € 108 miljoen (2020: € 108 miljoen). Overigens werd dit resultaat vooral ingegeven door de stijging van de marktwaarde van ons vastgoed. Hiervan was € 98 miljoen (2020: € 94 miljoen) het effect van waardeveranderingen op vastgoed. Om dit daadwerkelijk te kunnen uitgeven zouden we ons bezit dus moeten verkopen, wat niet ons bestaansrecht is.

Een belangrijke graadmeter is dan ook ons operationele resultaat. Dit was met € 9,1 miljoen lager dan het resultaat over 2020 € 14,0 miljoen. De grootste afwijkingen waren: € 0,8 miljoen minder overige opbrengsten, € 0,7 miljoen minder rentelasten; € 4,4 miljoen meer onderhoudsuitgaven, belastingen over het resultaat is € 1,2 miljoen, 1,0 miljoen resultaat deelneming in 2020 viel weg door het opheffen van de



nevenstructuur. Het positieve resultaat na belastingen van € 108 miljoen voegden we toe aan eigen vermogen van Laurentius.

Kasstroomen

Het saldo liquide middelen daalde in 2021 met € 1,6 miljoen van € 8,6 miljoen naar € 7,0 miljoen. De operationele kasstroom in 2021 van € 7,9 miljoen, lag € 2,5 miljoen lager dan in 2020. Dit werd veroorzaakt door minder rentelasten van € 0,8 miljoen, € 1 miljoen meer uitgaven voor algemeen beheer, € 2,3 miljoen meer uitgaven voor onderhoud.

De (des-)investeringskasstroom nam af met € 3,5 miljoen door € 4,1 miljoen meer uitgaven voor verbeteringen ten opzichte van 2020. De verkoopopbrengsten stegen met € 2,0 miljoen. Door het opheffen van de deelnemingen viel € 1,4 miljoen aan opbrengsten verbindingen weg in 2021 in vergelijking met 2020. De financieringskasstromen kwamen in 2021 € 3,9 miljoen lager uit dan in 2020. Door aflossing van leningen daalde de contractuele aflossing met € 0,8 miljoen per saldo werd in 2021 minder financiering aangetrokken door het naar voren halen van de aflossing en herfinanciering van de roll-over leningen van juni 2021 naar december 2020.

Financiële instrumenten

Laurentius had één derivaat, een zogeheten payer renteswap, waarbij geldt dat geen plicht bestond tot bijstorten of tussentijds verrekenen. Verder hoefde Laurentius geen buffers aan te houden of zekerheden te verstrekken. De derivatenpositie kende een negatieve marktwaarde als gevolg van de lage rentestanden. Laurentius besloot het derivaat conform contract te laten eindigen in 2022. Nieuwe derivaten worden niet afgesloten. Laurentius is in 2021 niet actief geweest op de beleggingsmarkt.

Oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Aw zag een pril herstel en zag daarom een laag risico in de financiële continuïteit. Daarbij is besproken dat Laurentius tijdelijk niet kan voldoen aan de gestelde norm in de DAEB-tak. De berekeningen die zijn besproken laten zien dat op korte termijn de ICR zich snel herstelt.

Borgingsplafond en borgbaarheid WSW

Laurentius is deelnemer van WSW en volgde daardoor actief de ontwikkelingen rondom het strategisch programma WSW. De verplichtingen daaraan verbonden zijn ingevuld. Zo sloten we in 2021 een obligolening af. Deze is verwerkt onder de Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen. WSW acht Laurentius borgbaar. Het borgingsplafond is voldoende om de benodigde geborgde leningen aan te trekken, zodat Laurentius aan haar verplichtingen kan voldoen.

Saneringssteun

Tot 1 juli 2015 hield Aw een wettelijk bepaald fonds aan voor saneringssteun. Met de komst van de Woningwet in 2015 is de saneringsfunctie door de Minister gemandateerd aan WSW. Jaarlijks wordt de hoogte bepaald van de bijdrage van Toegelaten instellingen (lees corporaties) aan het fonds. Voor 2021 was dat nihil. Laurentius, als 'gezonde corporatie', ontving geen saneringssteun.

Leningen

In 2021 namen we voor een bedrag van € 3,5 miljoen aan nieuwe leningen op. Voor 2021 gold een aflossingsverplichting (korter dan één jaar) per balansdatum van €



47,8 miljoen. Dit betrof de reguliere aflossingsverplichting van de leningenportefeuille voor € 7,6 miljoen en een eindaflossing voor een totaalbedrag van € 40,2 miljoen.

Toezicht belemmerende bepalingen

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

Treasury

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

Verwachtingen

De basis voor planvorming en begrotingen ligt in ons ondernemingsplan 'Samen dichterbij' 2021-2024 en de portefeuillestrategie 2021-2030. Bij het tot stand komen van de begroting 2022 is de voortgang van de realisatie geëvalueerd en zijn de trends die van invloed zijn op de uitvoering en de randvoorwaarden die daarbij horen in de kaderbrief vastgelegd en in de begroting 2022 uitgewerkt. De druk op de woningmarkt in ons kernwerkgebied blijft hoog. Dit betekent voor Laurentius dat de ambitie om voldoende betaalbare (nieuwbouw) woningen te realiseren onverminderd groot is. Naast deze uitbreidingsinvesteringen wil Laurentius ook invulling geven aan de verduurzaming van haar bezit. Stijgende bouwkosten en capaciteitsproblemen in de bouwsector zijn factoren waarmee rekening is gehouden en blijvende aandacht verdient. We zijn nog niet af van het coronavirus. Er is internationaal een tekort aan bouwmaterialen en dat zorgt voor hoge prijzen en lange levertijden voor onder meer hout, staal en isolatiemateriaal. Ook huizenkopers en consumenten in de bouwmarkt ondervinden hier hinder van.

De onzekerheid veroorzaakt door de inval van Rusland in Oekraïne draagt bij aan snel stijgende energieprijzen. De prijzen voor gas en fossiele brandstoffen stijgen naar recordhoogtes. Dit heeft niet alleen invloed op bouwkosten maar raakt ook de koopkracht van onze bewoners. De inflatie stijgt snel. Het is onzeker of de inkomensontwikkeling en huurontwikkeling deze trend kan volgen. Maar ook de zorg of bewoners de toekomstige energierekening kunnen betalen leeft erg bij Laurentius, gelukkig ook bij het huidige Kabinet en gemeenten.

In de begroting 2022 is de motie Hermans verwerkt. Hierdoor is geanticipeerd op verlaging van de verhuurderheffing. De planvorming is daarop aangepast. Bij de kwartaalrapportages is duidelijk geworden dat de ICR de meest knellende ratio voor Laurentius onder druk kwam te staan. De prognose liet zien dat voor 2021 de ICR DAEB onder de norm van 1,4 zou uitkomen.

Met de wetenschap dat het herstel van Laurentius in de jaren 2021 en 2022 nog broos was, zijn er keuzes gemaakt, waarbij de motie Hermans een bijdrage levert aan het op peil houden van de volkshuisvestelijke taken van Laurentius. Verschillende



scenario's zijn onderzocht om tijdig te kunnen anticiperen op de ontwikkelingen. Daarbij is ook rekening gehouden met rentestijging, daling van leegwaarden en daling van markthuren als gevolg van de afkoeling van de oververhitte woningenmarkt door hogere rentes, stijgende inflatie en dalende koopkracht. De vrijgekomen middelen door de verlaging van de verhuurderheffing zal in eerste instantie niet direct leiden tot uitbreidingsinvesteringen maar biedt wel de mogelijkheid om de plannen 'naar voren te halen'.

Door op deze wijze de trends te volgen en te anticiperen op de kansen en bedreigingen die deze ontwikkelingen ons bieden, komt op korte en lange termijn continuïteit niet in gevaar. En kunnen we onze activiteiten ontplooiën binnen een aanvaardbaar risico, waarbij we de ICR nauwkeurig monitoren.

Fiscale verwachtingen

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

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



Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkte zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt bleef een toenemende interesse bestaan. In de media vielen termen als overspannen woningmarkt en wooncrisis. Uit het landelijke onderzoek opgaven/middelen blijkt nu al een achterstand van meer dan 300.000 woningen. De druk zal door instroom onverminderd hoog blijven de komende jaren, zowel op de koop- als huurmarkt. Ook door de mogelijk afschaffen van de verhuurderheffing zal de marktwaarde voor woningen die onder de huurliberalisatiegrens kunnen worden verhuurd, verder gaan stijgen.

Voor de woningportefeuille van Laurentius heeft dit ondanks de verhoogde kosten voor overdracht (tarief overdrachtsbelasting is van 2% naar 8% gestegen) tot een stijging van de marktwaarde gezorgd in 2021. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 98 miljoen gegroeid van € 1.342 miljoen naar een waarde van € 1.440 miljoen. Dit betrof een waardegroei van 7,3%.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed had een neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractduur positief was, bleef die achter ten opzichte van 2020 door huurbevriezing voor de DAEB woningen en het passend toewijzen. Hiermee werd invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening maakte 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, maar is wel de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Laurentius van de nieuwe



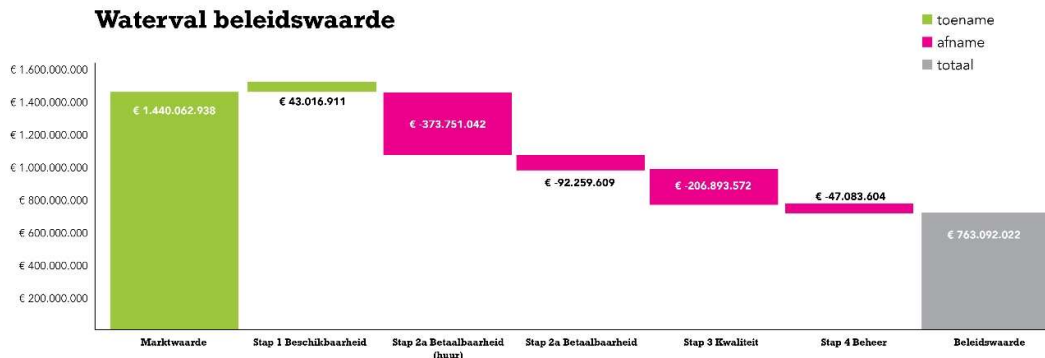
huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid;

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling is opgenomen. Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Op basis van ervaringen uit het verslagjaren 2018, 2019, 2020 en 2021 kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

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

Het bestuur van Laurentius heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa €676 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:



In cijfers:

	2021		2020		Vershil
Marktwaaarde	€ 1.440		€ 1.342		€ 98
Stap 1 Beschikbaarheid	€ 43	3,0%	€ -70	-5,2%	€ 113
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	€ -374	-26,0%	€ -300	-22,3%	€ -74
Stap 2b Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	€ -92	-6,4%	€ -111	-8,3%	€ 19
Stap 3 Kwaliteit	€ -207	-14,4%	€ -173	-12,9%	€ -34
Stap 4 Beheer	€ -47	-3,3%	€ -22	-1,7%	€ -25
Totaal afslagen	€ -677	-47,1%	€ -676	-50,4%	€ -1
Beleidswaarde	€ 763	53,0%	€ 666	49,6%	€ 97

In het boekjaar is de beleidswaarde van €763 miljoen met €97 miljoen gestegen ten opzichte van vorig jaar €666 miljoen. De toename van de beleidswaarde met €97 miljoen wordt veroorzaakt door:

- geen overdrachtskosten dat levert ten opzichte van de marktwaarde dit jaar een eenmalige plus op van € 113 miljoen door de tarief stijging van 2% naar 8% van de overdrachtsbelasting;
- de streefhuur stijgt minder snel dan de markthuur, hierdoor zijn de huuropbrengsten lager bij de bepaling van de beleidswaarde, dit geeft een afslag van € 74 miljoen;
- daling van het tarief verhuurderheffing geeft een plus van € 19 miljoen;
- de onderhoudsnorm is gestegen ten opzichte van vorig jaar, de norm voor onderhoud bij door exploiteren in de marktwaarde is licht gestegen, waardoor het verschil in afslag met € 34 miljoen is toegenomen;
- de beheernorm is gestegen ten opzichte van vorig jaar dat levert een verschil in afslag op van € 25 miljoen.



De stijging van € 97 miljoen komt voort uit het voortzetten van het vigerende beleid, waarbij in 2021 ten opzichte van 2020 zich geen significante wijzigingen hebben voorgedaan. Door aanpassing van de regelgeving is er ondanks bevroering van huren en gematigd huurbeleid ruimte ontstaan die realisatie van de plannen in de toekomst dichterbij brengt.

Kasstroom leningen (x € 1.000)

	Beogd		Gerealiseerd	
2021	-57.056	Aflossen	-14.347	Afgelost
2020	-20.612	Aflossen	-50.711	Afgelost
2019	-35.000	Aflossen	-35.730	Afgelost
2018	-95.090	Aflossen	-75.609	Afgelost
2017	-71.176	Aflossen	-69.588	Afgelost
2016	-24.493	Aflossen	-25.041	Afgelost
2015	-18.540	Aflossen	-26.528	Afgelost
2014	-19.899	Aflossen	-35.828	Afgelost
2013	-21.480	Aflossen	-38.988	Afgelost
Totaal	-363.346	Aflossen	-372.370	Afgelost

Verkochte woningen

	2021	2020
Transporten verkochte woningen	40	20

De stijging van het aantal verkochte woningen is ontstaan door de verkoop van een complex met 27 woningen.

Netto verkoopresultaat (x € 1.000)

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Sociaal	1.109	390	668	483	693	1.752	2.778
Commercieel	87	204	665	-327	2.443	1.215	795
Totaal	1.196	594	1.333	156	3.136	2.967	3.573



Bestuursverslag



8. BESTUURSVERSLAG

Inleiding

De directeur-bestuurder van Laurentius is verantwoordelijk voor het beoordelen van de geschiktheid van de toegepaste continuïteitsveronderstelling. En waar nodig over daarmee samenhangende belangrijke oordelen, schattingen en veronderstellingen te rapporteren in de jaarrekening en het bestuursverslag. In het bestuursverslag geven we aandacht aan de volgende punten in 2021 die belangrijk zijn.

- Financiële situatie;
- Bestuurlijke zwaartepunten;
- Organisatie;

Financiële situatie

Het jaarverslag geeft een getrouw beeld omtrent de financiële situatie op de balansdatum, de ontwikkeling gedurende het boekjaar en de resultaten van Laurentius. De financiële continuïteit is goed geborgd. Dit blijkt uit de jaarrekening en hoofdstuk Financiële continuïteit. Naar de toekomst toe is het zeer onzeker wat de impact is van de oorlog in Oekraïne. Maar dat raakt het resultaat en de financiële continuïteit vooralsnog niet. Wel maken we ons zorgen over de betaalbaarheid van de energierekening voor onze huurders in 2022. Gelukkig is het Kabinet voornemens om snel met maatregelen te komen om onze sociale doelgroep financieel te ondersteunen.

Ratio's

De ratio's gaven aan dat het financiële herstel van Laurentius op schema lag en dat per eind 2021 aan de normen van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW werd voldaan. We hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. We zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. Zoals uit de begroting blijkt, is onze verwachting dat de solvabiliteit de komende jaren verder verbetert, ingegeven door een verdere waardestijging van het vastgoed en dalende rentelast. Hoewel de ICR op totaal niveau ruimschoots voldoet aan onze interne norm van 1,5 voldeed de ICR van de DAEB-tak in 2021 niet aan de norm van 1,4. Dat herstelt zich in 2022. We blijven het verloop van de ICR nauwlettend in de gaten houden en sturen hard op de norm, voor zowel de DAEB-tak, de niet-DAEB-tak als op corporatieniveau.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2021 was ruim 100 miljoen en wijkt daarmee niet significant af van het resultaat in 2020. Het resultaat wordt vooral ingegeven door de stijging van de marktwaarde van ons vastgoed.

Derivaat

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

Beleidsmatige beschouwing waardering

Het jaar 2021 kenmerkte zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt bleef een toenemende interesse bestaan. Door instroom en mogelijk afschaffen van de verhuurderheffing is onze verwachting dat de marktwaarde verder gaat stijgen. Ook de beleidswaarde, als



afgeleide van de marktwaarde is flink gestegen. Deze stijging komt voort uit het voortzetten van het vigerende beleid.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed geeft een goede inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa €676 miljoen.

Voor meer achtergrondinformatie zie hoofdstuk financiële continuïteit en de jaarrekening.

Cyberaanval

Op 25 maart heeft er een digitale aanval plaatsgevonden richting onze ICT-provider. De impact op onze organisatie en dienstverlening richting onze huurders zijn daardoor behoorlijk geraakt. We hebben workarounds toegepast om de dienstverlening zo veel mogelijk op peil te houden. Op 23 mei gingen we live met het nieuwe primair systeem van Cegeka: DE-R21-online. Het zal nog een aantal maanden duren voordat we de achterstanden hebben ingehaald en de hele ICT-omgeving weer optimaal functioneert en ook de dienstverlening richting klant. We hebben overigens geen losgeld betaald. We hebben maatregelen genomen om een nieuwe aanval zo veel mogelijk te voorkomen door een geheel nieuwe ICT-omgeving in te richten. We zijn daarom overgegaan van R19 naar R21 en van on-premise naar the cloud, wat veel veiliger is. De cyberaanval is de reden dat we de datum van 1 juli niet hebben gehaald om een verklaring bij ons jaarverslag te krijgen van PwC. Ook heeft daardoor de dVi vertraging opgelopen. Dit hebben we overigens al ruim op tijd laten weten aan de toezichthouders Aw en WSW.

Bestuurlijke zwaartepunten

Ondernemingsplan Samen dichterbij 2021-2024

In 2021 gingen we aan de slag met ons ondernemingsplan. Samen aan het werk, dichterbij elkaar: bewoners, collega's en samenwerkingspartners. Om dit te realiseren benoemden we vijf resultaatgebieden waar we in dit jaarverslag (hoofdstuk 1 tot en met 5) op reflecteren. De organisatie ging voortvarend aan de slag en behaalde al haar doelstellingen zoals benoemd in de jaarplannen.

Portefeuillestrategie 2021-2025

Ook implementeerden we de nieuwe portefeuillestrategie (hoofdstuk 6). In dit jaar vertaalden we de strategie naar complexbeheerplannen, zodat de organisatie hier invulling aan kon geven. Als directeur-bestuurder is het belangrijk om de strategie helder te hebben en dat realiseerden we met het nieuwe ondernemingsplan en de portefeuillestrategie.

Organisatieontwikkeling

Elk jaar is organisatieontwikkeling een belangrijk punt. Stilstaan is geen optie. Wij zijn een lerende organisatie waarbij we aandacht geven aan successen, autonomie en ontwikkeling. De directeur-bestuurder legde haar gedachte over koers, nieuwe strategieën en het succes daarvan in 2020 in de besturingsfilosofie vast. De gehele organisatie heeft daarin een aandeel.

Uit de Governancecode 2020



In het bestuursverslag geven we aan hoe we de principes uit de Governancecode 2020 bij Laurentius toepasten in het jaar 2021. Per principe halen we puntsgewijs belangrijke zaken aan.

PRINCIPE 1

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

- Samen hebben we een gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden. We bereidden een aanvulling voor over het waardengedreven toezicht. Dit voltooien we in 2022;
- We besteedden aandacht aan onze nieuwe kernwaarden en in dit licht maakten we klant- en collega-beloften;
- Op intranet besteedden we veelvuldig aandacht aan onze Governance;
- Onze integriteitscode wordt regelmatig herijkt. Integriteit blijft een continu gespreksonderwerp. En is eveneens terug te vinden op onze web-site www.laurentiuswonen.nl

PRINCIPE 2

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

- In al onze strategische beleidsstukken, zoals het ondernemingsplan en portefeuillestrategie, legden we vast wat wij zien als onze maatschappelijke, operationele en financiële doelen;
- Onze reglementen van bestuur, raad van toezicht en haar commissies stelden we dit jaar opnieuw vast;
- Klachten van bewoners behandelen we zorgvuldig en we hanteren hierbij ons klachtenprotocol (2021 herzien) en het klachtenreglement dat voor heel de gemeente Breda geldig is.

PRINCIPE 3

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

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

PRINCIPE 4

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

- Ons belanghoudersbeleid herijkten we en stelden we opnieuw vast in 2021;
- Het overleg met de Huurderskoepel beschreven we in hoofdstuk 2 van dit bestuursverslag;
- Onze rol in de Alliantie, het samenwerkingsverband in Breda met de gemeente, collega-corporaties en huurdersorganisaties, was actief en constructief. De activiteiten en resultaten worden regelmatig gedeeld met de raad van toezicht en de ledenraad.



PRINCIPE 5

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

- Ons risicomanagement beschrijven we in hoofdstuk 5 van dit bestuursverslag;
- In 2021 stelde de directeur-bestuurder het fiscaal statuut, treasury statuut en reglement financieel beleid en beheer vast. Die keurde de raad van toezicht daarna goed;
- Het investeringsstatuut was in 2021 herijkt en aangepast aan het nieuwe reglement van bestuur;
- De raad van toezicht zag toe op de controlewerkzaamheden en de bevindingen van de accountant. De directeur-bestuurder rapporteerde de resultaten van de hieruit ontstane acties terug aan de raad van toezicht.



Organisatie

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

(Be)sturingskader

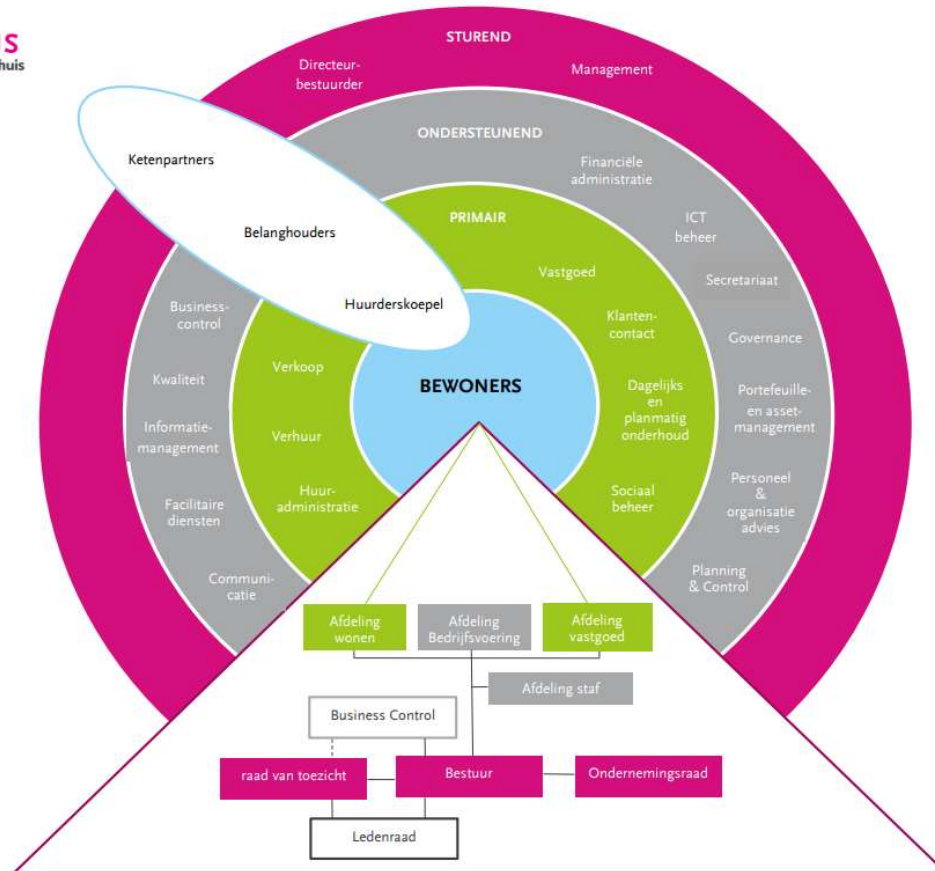
De directeur-bestuurder werkt, binnen de wet en de statuten en reglementen van Laurentius, aan het realiseren van de doelstellingen van Laurentius. De directeur-bestuurder hanteert het volgende (be)sturingskader voor Laurentius:

<ol style="list-style-type: none"> 1. Woningwet, Btiv, statuten, reglementen en overige regelgeving; 2. Ondernemingsplan 2021-2024 'Samen dichterbij'; 3. Portefeuillestrategie; 4. Kaderbrief en (meerjaren-)begroting; 5. In Control Raamwerk, intern auditplan en auditverslagen; 6. Reglement financieel beleid en beheer, Treasurystatuut, fiscaal statuut en verbandingenstatuut; 	<ol style="list-style-type: none"> 7. Digitaliseringsstrategie en informatiebeveiligingsbeleid; 8. Strategische personeelsplanning; 9. Belanghoudersbeleid; 10. Prestatieafspraken met gemeente en huurderskoepels; 11. Aanbevelingen uit het visitatierapport, accountantsverslagen en managementletter; 12. Toezichts- en oordeelsbrief Aw; 13. Risicobeoordeling WSW.
---	---

Management

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

- Jaarverslag 2020;
- Kaderbrief en begroting 2022;
- Verduurzaming van de wijk Wisselaar;
- Onderhoudsbeleid voor mutatie en reparatie onderhoud;
- Ketensamenwerking;
- Organisatieontwikkeling;
- Personeelsbeleid waaronder de strategische personeelsplanning;
- Automatisering en informatiemanagement.



Ondernemingsraad

De OR bestaat uit vier leden. In 2021 vond er een wisseling plaats in de samenstelling van de OR. Twee leden, waaronder de voorzitter, traden af omdat zij de maximale zittingstermijn bereikt hadden. Eén nieuw lid trad aan. In 2021 voerde de OR vijf keer overleg met de directeur-bestuurder. De OR sprak één keer met de voltallige raad van toezicht. Daarnaast gaf de voorzitter van de OR feedback en input aan de remuneratiecommissie over het functioneren van de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder overlegde in 2021 met de ondernemingsraad over zaken die voor de organisatie van belang zijn, zoals:

- Organisatieontwikkeling;
- Personeelsaangelegenheden;
- Verkiezingen OR;
- Corona.

Vaste bespreekpunten in alle vergaderingen:

- Personeelsontwikkeling / vacatures;
- Stand van zaken verschillende juridische procedures.

In 2021 legde de directeur-bestuurder een aantal onderwerpen aan de OR voor ter instemming. De OR stemde in met:



- Regeling fiets en auto;
- Fiscale uitruil woon-werkvergoeding;
- In-, door- en uitstromingsbeleid;
- Werving en selectiebeleid en procedures en introductiebeleid;
- Regeling flexibel werken;
- Herziene kaderbepaling bedrijfseigen regeling (BER);
- Review regeling woondienstencafetariasysteem;
- Aansluiting bij corporatieacademie;
- Strategisch opleidingsplan 2022-2024;
- Beleid Psychosociale Arbeidsbelasting (PSA-beleid).

Desgevraagd door de directeur-bestuurder gaf de ondernemingsraad in 2021 haar advies over voorgenomen besluiten voortkomend uit de besturingsfilosofie en het advies wendbaar (in)richten Laurentius. De OR adviseerde hierop kritisch positief.

Vertrouwenspersonen

In 2021 is geen beroep gedaan op de vertrouwenspersonen van BING (Bureau Integriteit). Wel waren door de vertrouwenspersonen werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van het jaarverslag 2020. Daarnaast was er een jaargesprek gevoerd en hebben de vertrouwenspersonen een medewerkersbijeenkomst bijgewoond. Laurentius had de vertrouwenspersonen gedurende de lopende rechtszaak tegen de voormalig directeur-bestuurder en raad van toezichtleden op de hoogte gebracht bij communicatiemomenten. Ook had de directeur-bestuurder de vertrouwenspersonen bij communicatie hieromtrent, onder de aandacht gebracht bij medewerkers. Er waren in 2021 geen klachten ingediend bij de klachtencommissie ongewenste gedragsvormen. Deze klachtencommissie is ondergebracht bij GIMD (Gemeentelijke Instelling Maatschappelijke Dienstverlening).

Ledenraad

Laurentius is een vereniging. Alle bewoners die huren van Laurentius kunnen gratis lid worden van de vereniging. Eind 2021 waren 634 huurders lid van de vereniging (2020: 709). De ledenraad werd in 2021 gevormd door 21 bewoners (2020: 24). De ledenraad bewaakt de continuïteit van de vereniging, bevordert de maatschappelijke inbedding van Laurentius en keurt het meerjarenbeleid, de begroting en het jaarverslag goed. De ledenraad heeft een presidium (dagelijks bestuur) dat de vergaderingen van de ledenraad organiseert en maandelijks met de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris praat over lopende zaken. Sinds 2021 hebben we een nieuw samengesteld presidium. Zij gaven diverse thema's aandacht. En met name in 2022 richtten zij zich op het volgende; de betekenis die de ledenraad wil hebben voor Laurentius en de samenwerking binnen de ledenraad en met de andere gremia. De ledenraad kwam in 2021 vier maal bij elkaar. Door de maatregelen rondom corona waren er minder bijeenkomsten dan in 2020. In de vergaderingen van de ledenraad kwamen onder meer de volgende zaken aan de orde:

- Vastgoedbegroting;
- Vitalisering;
- Statushouders;
- Communicatie vanuit de ledenraad;
- Verkiezingen (drie nieuwe leden);
- Informatie over de organisatie en het externe toezicht.



Zij nam besluiten over het jaarverslag 2020 en de begroting 2022. Elke vergadering woonde een afvaardiging van de raad van toezicht, de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris bij.

Huurderskoepel

De Huurderskoepel Laurentius (HKL) is opgericht in juni 2005 en is een onafhankelijke vereniging waar alle bewoners van Laurentius gratis lid van kunnen worden. Het bestuur van de HKL wordt gevormd door huurders van Laurentius die op vrijwillige basis de algemene belangen van alle bewoners van Laurentius behartigen.

Uitgangspunten zijn kwalitatief en betaalbaar wonen, leefbaarheid en een veilig en duurzaam woonklimaat voor iedereen, ongeacht inkomen of maatschappelijke positie. Daarnaast vindt de HKL het belangrijk dat bewoners zelf ook verantwoordelijkheid nemen voor het woonklimaat in hun wijk. Dit alles willen zij bereiken door service te verlenen, ontmoetingen te organiseren en speerpunten te formuleren voor overleg met de directeur-bestuurder. De HKL overlegt met Laurentius en geeft gevraagd en ongevraagd advies.

Overleg

Bij de reguliere overleggen (vijf in 2021) is namens Laurentius de manager Wonen en de directeur-bestuurder aanwezig. De bestuurssecretaris faciliteert en notuleert de vergaderingen. Naast de reguliere overleggen waren er in 2021 extra overleggen tussen (een delegatie van) de HKL en medewerkers van Laurentius. Tijdens deze constructieve overleggen dragen zowel de Huurderskoepel als Laurentius agendapunten aan. Een aantal zaken die aan de orde kwamen is communicatie, servicekosten, warmteleverancier, brandveiligheid, jaarrapportages klanttevredenheid en toewijzingen (klik voor Wonen), ALV Huurderskoepel en buurtvisies. Twee maal per jaar heeft de Huurderskoepel haar overleg met de voltallige raad van toezicht en met de leden van de raad van toezicht die op voordracht van de Huurderskoepel zitting hebben in de raad.

Advies

In 2021 vroeg Laurentius advies over de basiskwaliteit wonen bij mutaties, huurverhoging 2021, beleid gerief verbetering, de vastgoedbegroting en het onderhouds-ABC. Van de Huurderskoepel ontvingen wij altijd gedegen en goed doordachte adviezen waar wij volgens de richtlijnen binnen twee weken inhoudelijk op reageerden. Wij ontvingen ongevraagd advies over ons mutatiebeleid, sleutelbeleid en de pilot 'onder de pannen'. Tot slot ontvingen wij een positieve zienswijze op de koper van de woningen aan de Spoorstraat en de Academiesingel in Breda.

Budget

Ieder jaar stelt Laurentius de HKL een budget ter beschikking van circa 20.000 euro. In 2021 wendde de HKL € 29.058 euro aan (2020: € 16.288 euro). De stijging is te verklaren doordat het bestuur meer leden heeft en dat de Huurderskoepel lid is geworden van de Woonbond. Daarnaast nam Laurentius de kosten voor papier en printen voor haar rekening en stelt Laurentius vergaderruimte beschikbaar voor de bestuurlijke overleggen van de Huurderskoepel.



Governanceverslag



9. INTERN TOEZICHT

Het intern toezicht bij Laurentius is geborgd door onze raad van toezicht. De raad van toezicht houdt toezicht op de directeur-bestuurder, de besturing van Laurentius en de algemene gang van zaken binnen Laurentius. Ook geeft de raad de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd advies. Bij de vervulling van hun taak richten de interne toezichthouders zich op het belang van Laurentius, het te behartigen maatschappelijke belang en het belang van de betrokken belanghebbenden.

De raad van toezicht vergaderde in de verslagperiode zes keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris (2020: 6). Afhankelijk van de besproken onderwerpen waren daar ook managers, de business-controller of externen (zoals de accountant en advocaten) bij aanwezig. Daarnaast hield zij een strategiedag.

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

Taken van de raad van toezicht

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

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

De raad als toezichthouder

Bij het uitoefenen van het toezicht hanteerde de raad in 2021 de volgende kaders:

Extern	Intern
Focus op primaire doelgroep in het kernwerkgebied en financiële continuïteit	<ul style="list-style-type: none"> – Ondernemingsplan 'Samen dichterbij' 2021 – 2024 – Kaderbrief en (Meerjaren)begroting – Prestatieafspraken met directeur bestuurder en de jaarlijkse beoordeling daarvan
Woningwet 2015 en de herziene woningwet van 2017	<ul style="list-style-type: none"> – Statuten Laurentius – Prestatieafspraken met de gemeenten en huurderskoepels in Breda en Alphen-Chaam
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015	<ul style="list-style-type: none"> – Reglement raad van toezicht – Reglement renumeratiecommissie – Reglement auditcommissie



Extern	Intern
	– Reglement ledenraad
Governancecode Woningcorporaties 2020	– Profielschets raad van toezicht – Jaarlijkse zelfevaluatie raad van toezicht en onderlinge samenwerking tussen raad van toezicht en directeur-bestuurder – Reglement bestuur – Meldings- en integriteitscode – Risicobeheersing – Visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen – Belanghoudersbeleid – Klachtenreglement
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 – Fiscaal statuut – Investeringsstatuut
Cao Woondiensten	– Bedrijfseigen regeling

Bij het toezicht vaart de raad niet alleen op de directeur-bestuurder, maar de raad kijkt ook zelfstandig naar de organisatie en de omgeving. De raad onderhoudt een gestructureerd direct en zelfstandig contact met het presidium van de ledenraad, de ondernemingsraad, het managementteam en de Huurderskoepel van Laurentius. Daarnaast heeft de raad ook contactmomenten met andere belanghouders, overheden, professionals en managers. In de vergadering van 23 september 2021 gaf de raad van toezicht aan de accountant PwC de opdracht om het jaarverslag van 2021 te controleren. De raad informeert zich eigenstandig over actuele ontwikkelingen in de corporatiesector. De raad heeft twee subcommissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

Auditcommissie

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

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



Leden van de auditcommissie zijn de heer Kemperman (voorzitter), de heer Reijers (tot 1 juli 2021) en de heer De Jong (lid vanaf 1 juli 2021). In 2021 vergaderde de auditcommissie drie keer (2020: 4).

De raad als adviseur

De raad gaf de directeur-bestuurder advies over de organisatieontwikkeling, verduurzaming en risicomanagement en lopende juridische procedures. Acht keer hadden de voorzitter en de directeur-bestuurder klankbordgesprekken.

De raad als werkgever

Als werkgever heeft de raad van toezicht via de remuneratiecommissie driemaal per jaar haar gesprekken met de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie is een vaste commissie van de raad van toezicht. Leden van deze commissie zijn mevrouw Hesem (voorzitter vanaf 1 juli 2021), mevrouw Bakker-van den Berg (voorzitter tot 1 juli 2021) en de heer Knuvers. De selectie- en remuneratiecommissie heeft deze taken:

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

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

Beloning

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

Beoordeling

De raad maakte in de remuneratiecommissie in het jaar 2020 afspraken met de directeur-bestuurder over de speerpunten voor het jaar 2021. De raad gaf de directeur-bestuurder een goede beoordeling voor het jaar 2020 op basis van het ophalen van feedback door de remuneratiecommissie bij vertegenwoordigers van de ondernemingsraad, het managementteam, het presidium, de HKL en de raad van toezicht zelf.

Tegenstrijdige belangen

De directeur-bestuurder legde aan de raad geen voornemens tot het aangaan van



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

Declaraties en vergoedingen

Laurentius verstrekke geen auto, persoonlijke leningen, garanties of vaste vergoedingen en dergelijke aan de directeur-bestuurder, de managers of de medewerkers. Met de directeur-bestuurder is geen vertrekregeling afgesproken. De directeur-bestuurder kan de voor de functie en in het belang van Laurentius op eigen rekening gemaakte kosten declareren nadat de betreffende nota's door de voorzitter of de vicevoorzitter van de raad van toezicht voor akkoord zijn getekend. Laurentius vergoedt aan de directeur-bestuurder 0,19 euro per gereden kilometer voor het 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 2020 is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd (2019-2021) 108 PE-punten moeten halen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De directeur-bestuurder heeft in het jaar 2021 59 PE punten behaald. Het totaal van de drie jaren is 179 PE punten.

Nevenfuncties

Jessie Bekkers had in 2021 de volgende nevenfuncties:

- 2016 – heden voorzitter raad van toezicht ASVZ;
- 2018 – 31-12-2021 lid raad van toezicht Carante groep;
- 2021 – heden Arbiter bij raad van arbitrage.

De raad is onafhankelijk

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

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

Kennis is op peil

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

(Herbenoeming) leden



In 2021 waren twee van de leden van de raad aftredend en twee leden van de raad herbenoembaar. Denise Bakker en Vincent Reijers traden af per 1 juli 2021. De raad van toezicht heeft per 1 juli 2021 Ilse Melis en Otbert de Jong benoemd en Marina Heslen en Peter Knuvers herbenoemd als lid van de raad van toezicht. Met voor allen een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties.

Zelfevaluatie

De jaarlijkse zelfevaluatie had de raad van toezicht in november 2021 onder begeleiding van Martijn de Loor van de organisatie Gevoel voor de zaak. In deze zelfevaluatie stond de raad stil bij het eigen functioneren en het verder invulling geven aan zijn waardengedreven toezicht. De raad kijkt in het algemeen tevreden terug op het afgelopen toezichtjaar. Tot de raad traden recent twee nieuwe leden toe in coronatijd, waarbij veel online is vergaderd. Daardoor werkte de raad aan het vinden van zijn nieuwe samenwerkingsdynamiek. De raad constateerde dat de agenda van de vergaderingen steeds goed gevuld was. Voornamelijk met onderwerpen en thema's die de directeur-bestuurder inbracht en voorbereidde. Via de verschillende beleids- en voortgangsinstrumenten uit het toezichtkader, werd de raad daarin goed geïnformeerd. In 2022 wil de raad ook graag meer tijd en verdieping voor specifieke, relevante thema's agenderen, zowel in de reguliere veranderingen als in werkconferenties. De raad sprak af om de volgende drie thema's in 2022 te agenderen:

- Het 'horen' van bewoners en het betrekken van informatie over de wijken. De raad vindt dit belangrijk en wil deze informatie graag meenemen in zijn toezicht;
- Integriteit binnen Laurentius: Hoe staat het met het integer handelen, wat doet de corporatie eraan? Het is belangrijk om het gesprek hierover te blijven voeren en morele dilemma's op tafel te leggen;
- De maatschappelijke rol van de raad verder uitwerken in het contact met belanghouders en samenwerkingspartners. Daarmee kan dan ook de gewenste ambassadeurs- of netwerkrol meer vorm gaan krijgen.

Vergoeding leden raad van toezicht

De vergoeding voor de leden van de raad van toezicht valt binnen de kaders van de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting* en de beroepsregels van de VTW. De beroepsregel VTW was voor 2021 toegepast. Laurentius zit nog steeds in klasse F en dit betekent dat de bezoldiging voor 2021 voor de leden € 13.550,- was en voor de voorzitter € 20.250,-.

Leden raad van toezicht in 2021

Peter Knuvers is de voorzitter en lid van de remuneratiecommissie en heeft als expertise bedrijfseconomie en financiën. Van beroep is hij partner van Classen, Moolenbeek & Partners. Zijn nevenfuncties zijn: lid kwaliteitscommissie NOAB, voorzitter Raad van Toezicht Zuidzorg en lid raad van toezicht Maasstad Ziekenhuis. Marina Heslen is lid op voordracht van de Huurderskoepel, vice-voorzitter en voorzitter van de remuneratiecommissie. Haar expertise is Volkshuisvesting, huurdersvraagstukken en -participatie, zorg en welzijn. Van beroep is zij voorzitter van de raad van bestuur RIBW Brabant. Haar nevenfuncties zijn bestuurslid Kenniscentrum Phrenos en vereniging Valente.

Eric Kemperman is lid en voorzitter van de auditcommissie en heeft als expertise financiën. Zijn beroep is adviseur en zelfstandig ondernemer. Zijn nevenfuncties zijn



voorzitter raad van commissarissen Woonforte Alphen a/d Rijn, voorzitter woningstichting Cothen (tot 1 september 2021), Voorzitter raad van commissarissen SSH (per 1 september 2021), voorzitter van het bestuur van de SJN en commissaris OSR Holding B.V.

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

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

Naam	Benoemd	Aftredend	PE-punten (norm is 5)
De heer drs. P.M. Knuvers RA RE RAB	7-2021 (her)	7-2025	9
Mevrouw M.J.P. Hesen MBA	7-2021 (her)	7-2024	29
De heer Drs. E. Kemperman MBA	7-2020	7-2024	42
Mevrouw mr. E.M.C. Melis	7-2021	7-2025	6
De heer ing. O.D.J. de Jong MRE	7-2021	7-2025	17



10. EXTERN TOEZICHT

Wij voerden in 2021 gesprekken met de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Borging

In 2021 ontvingen wij van WSW ons borgingsplafond op basis van de dPi2020. Bij hun analyse van onze financiële positie constateerde WSW dat onze ratio's op totaal TI-niveau aan de normen voldoen. Ons borgingstegoed dienden wij in te zetten voor de financiering van de DAEB-investeringen of voor aflossing van geborgde leningen. WSW gaf aan dat zij heeft geconstateerd dat we met onze niet-DAEB-activiteiten een bedrag aan liquide middelen aanhouden dat meer is dan structureel benodigd voor de financiering van de niet-DAEB-tak. WSW verwachtte van ons dat wij deze middelen gingen inzetten voor onze DAEB-activiteiten. Daarom daalde het borgingsplafond in 2023. WSW verklaarde dat Laurentius borgbaar is.

Beoordeling WSW

Ten behoeve van de jaarlijkse risicobeoordeling baseerde WSW zich op haar financiële analyse op de meest recente dPi. WSW heeft hiervoor in december 2021 gesproken met de directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris en de manager Bedrijfsvoering. Daarnaast betrokken zij diverse beleidsstukken in de beoordeling.

De conclusie van de risicobeoordeling is dat WSW voor Laurentius het risicoprofiel ongewijzigd vaststelde op een gemiddeld risicoprofiel.

Voor de meerjarenbegroting 2021 – 2025 (dPi 2020) geeft WSW aan dat Laurentius zat in een overgangsfase van een taakstellende begroting naar een begroting op basis van doelbereik. Laurentius gaf hierop aan dat we in de meerjarenbegroting 2022-2026, dPi2021, verder invulling gaan geven aan een meerjarenonderhoudsbegroting op basis van doelbereik. Daarbij zijn zij kritisch op het tijdig bijsturen op bijvoorbeeld onze onderhoudsplanning door het anders spreiden van onderhoudsuitgaven, om aan de ICR-norm te voldoen.

WSW gaf aan dat zij zag dat we op een aantal aspecten in het beoordelingskader vooruitgang boekten. Vooruitgang constateerde WSW expliciet ten aanzien van het vertalen van onze portefeuillestrategie naar complexbeheerplannen, onze PDCA-cyclus rondom het beheersen van de onderhouds- en investeringsprocessen en onze interne beheersing.

WSW spreekt de waardering uit voor de strakke opvolging van punten naar aanleiding van de risicobeoordeling vorig jaar. WSW constateerde dat we hen niet alleen tijdig informeerden, maar ook dat we onze beleidskeuzes helder onderbouwden en toelichtten. WSW constateerde dat we WSW alle door hen gevraagde informatie hebben verstrekt. Deze informatie is meegenomen in de risicobeoordeling van 2021 en daar zijn geen nieuwe vragen uit voortgekomen.

Overall concludeerde WSW dat ons team Vastgoed organisatorisch steviger verankerd is in de organisatie en we steeds meer in staat zijn om vanuit zogenaamd 'doelbereik' onze beleidskeuzes te maken.

WSW concludeerde dat we ten opzichte van de vorige risicobeoordeling ons onderhoudsproces beter beheersten, waarbij deze in lijn was met de portefeuillestrategie en complexbeheerplannen en steeds minder een puur financieel-



taakstellend gedreven invulling kreeg. Vanzelfsprekend zal WSW in een volgende risicobeoordeling dit onderwerp blijven volgen.

WSW constateerde dat we opvolging hebben gegeven aan het actualiseren van het investeringsstatuut en calculatiestatuu, die WSW van voldoende niveau beoordeelde.

WSW wilde om de beheersing van onze investeringsprojecten aan de hand van de geactualiseerde investerings- en calculatiestatuten te toetsen, ter voorbereiding van de risicobeoordeling 2022 graag uiterlijk 1 september 2022 een recent investeringsproject (verduurzamingsproject in de wijk Wisselaar) ontvangen. Aan deze actie geven we in 2022 opvolging. We vermelden dat in ons bestuursverslag van 2022.

Oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2020 Autoriteit woningcorporaties

Bij deze beoordeling heeft Aw onze verantwoordingsinformatie gebruikt over het verslagjaar 2020. Die is gebaseerd op de jaarrekening over verslagjaar 2020 (dVi 2020), het accountantsverslag 2020 en de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving. Voor de beoordeling in het kader van overcompensatie over verslagjaar 2019 is gebruik gemaakt van de daarvoor relevante verantwoordingsinformatie over dat verslagjaar. Eind november 2021 constateerde Aw op basis van de verantwoordingsstukken over het verslagjaar 2019 van Laurentius het volgende:

- Dat de WNT-normen ofwel niet waren overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant als gevolg ofwel één of meer keer waren overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant omdat deze had geconstateerd dat het overgangsrecht van toepassing is;
- Dat we voldeden aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun;
- Dat is vastgesteld dat op basis van de toets 2021 dat bij ons geen sprake was van overcompensatie;
- Dat er geen sprake is van een sterke afwijking van het aflossingsschema. Dit betekent niet dat we zelf niet moeten controleren of met de voorgenomen aflossingen, die we dit jaar nog voornemens zijn te gaan doen, de vastgelegde norm in het besluit wordt gehaald. Op basis van de dVi over het verslagjaar 2021 vindt de finale toets op dit onderdeel plaats;
- Geen onrechtmatigheden op de overige onderdelen.

Toezihtsbrief 2020 Autoriteit woningcorporaties

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

Aw heeft voor het basisonderzoek gebruikgemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2019;
- dPi gegevens 2019 en 2020;
- Jaarverslag 2019;
- Meerjarenbegroting 2021 en verder;
- Management letter 2019 en accountantsverslag 2019;
- Onderzoeksresultaten WSW;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Gesprekken en mailwisseling met directeur-bestuurder, bestuurssecretaris en de manager Bedrijfsvoering.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek signaleerde Aw een risico op



het onderdeel financiële continuïteit. De risico inschatting voor Laurentius is laag op alle overige onderdelen van het beoordelingskader. Aw legt Laurentius geen nieuwe interventies op.

Financiële continuïteit

Laurentius bepaalde op financieel passende wijze de maximaal haalbare inzet van beschikbare middelen en maakte door middel van scenario's verschillende effecten inzichtelijk. Juist nu Laurentius de koers voor de komende jaren heeft bepaald, werden we geconfronteerd met de landelijke maatregel van huurbefriazing en het verzoek om bij te dragen aan een sectorbrede oplossing voor Vestia. Aw waardeerde de proactieve wijze waarop Laurentius de aandacht van Aw vroeg voor de effecten hiervan bij Laurentius. We hebben Aw in een gesprek door middel van berekeningen laten zien dat door de hierboven genoemde ontwikkelingen de ICR in de DAEB-tak tijdelijk (tot 2023) weer in beperkte mate onder de norm van 1,4 zakt. Laurentius geeft aan om deze reden niet solidair te kunnen zijn in de oplossing voor Vestia. Rekening houdend met de voorgaande periode van strenge herstelmaatregelen bij Laurentius, besloot de raad van toezicht op basis van de onderbouwing geen goedkeuring te verlenen aan deelname aan de leningruil ten behoeve van Vestia. Omdat uit onze informatie bleek dat de onderschrijding van de norm zeer beperkt was en op korte termijn duidelijk herstel liet zien, vroeg Aw niet om het nemen van nieuwe herstelmaatregelen. Wel vroeg Aw aan Laurentius de ontwikkeling nauwgezet te monitoren en de activiteiten zodanig te plannen, dat bijsturing mogelijk is. Aw vroeg aan Laurentius om Aw proactief te blijven informeren over mogelijk tegenvallende resultaten en de maatregelen die Laurentius neemt. Aw beoordeelde de financiële continuïteit nog steeds als kwetsbaar en kwalificeerde het risico van Laurentius als midden.

Sturing en beheersing organisatie – voorspelbaarheid en kwaliteit data

Op basis van de herijking van de verdeelsleutels voor de toerekening van de lasten (onderhoud en beheer) verwachtte Aw de komende jaren een meer juist en bestendig beeld van de kosten(toerekening). Aw zal de ontwikkeling monitoren, hierbij kijken ze ook naar de realisatie. Het huidige beeld geeft geen aanleiding tot opmerkingen. De wijze waarop Laurentius dit heeft opgepakt gaf Aw voldoende vertrouwen. Per saldo beoordeelde Aw het risico rond voorspelbaarheid en kwaliteit van de data van Laurentius als laag.



11. RISICOMANAGEMENT EN STRATEGISCHE RISICO'S

Inleiding

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

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

In de toetsing en beoordeling door Aw en WSW staat risicobeheersing centraal. Daarnaast 'duwt' de status van Organisatie van Openbaar belang de interne beheersing meer richting risicobeheersing, waarbij de accountant nadrukkelijker een beroep doet op de onderliggende interne controlemaatregelen. Het verstevigen van de verbinding tussen strategische, tactische en operationele risico's, bekend als de beleidsachtbaan, wordt dan ook van steeds groter belang.

Daarvoor is het hebben van een stabiele bezetting en het hebben van voldoende expertise in het management een van de belangrijkste pijlers. In 2021 is de rust teruggekeerd binnen het managementteam na de vele wisselingen op de plek van de manager Bedrijfsvoering. Bovendien is ervoor gekozen om team Vastgoed onder te brengen onder een eigen discipline. Gelet op de vrijheden die de afgelopen jaren zijn verworven en de vraag naar deelname in de volkshuisvestelijke opgave in Breda en Alphen-Chaam, is stabiliteit en uitbreiding van expertise een flinke stap vooruit.

In 2022 stellen we de strategische risico's en de risicobereidheid opnieuw vast. Er zijn immers meerdere nieuwe gezichten binnen het managementteam en de raad van toezicht. Maar ook de externe ontwikkelingen, zoals de discussie over opgaven en middelen, geven aanleiding tot herijking.

Verantwoording

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

Strategische risico's

Het lijkt alweer zo lang geleden sinds eind 2020 de strategische risico's opnieuw zijn vastgesteld. Toch zijn de strategische risico's ook in 2021 nog altijd van toepassing. Het is nog te vroeg om te zeggen hoe en hoeveel corona en de daaraan verbonden maatregelen effect hebben op het welzijn van mensen en de dienstverlening die gevraagd wordt van Laurentius. Het lijkt er eerder op dat bestaande risico's, al dan niet direct of indirect als gevolg van corona, intensiever merkbaar zijn. Denk bijvoorbeeld aan het achterblijvend bouwvolume, mede als gevolg van de schaarste die is ontstaan aan materialen en arbeidskrachten.



Onderstaand de actuele strategische risicogebieden;

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

Niet op de laatste plaats heeft corona naar verwachting een substantiële impact op de economie en op de woonbehoeften van mensen. De sociale impact van maatregelen heeft ook zijn effect op het welzijn van mensen, hetgeen zijn weerslag zal hebben op het sociaal beheer van Laurentius. Ook de potentiële impact van corona in de komende jaren is verwerkt in de strategische risicoanalyse.

Financiële risicobuffers

In 2020 werd aangekondigd om de risicobuffers in 2021 te herijken op basis van nieuwe inzichten. Zoals het nieuwe ondernemingsplan, de nieuwe portefeuillestrategie en de introductie van de beleidswaarde. Om inzicht te krijgen of bijsturing nodig is op basis van het nieuwe ondernemingsplan, zijn in 2021 de risicobuffers gehandhaafd. Met de nieuwe leden in de raad van toezicht en een nieuwe manager Bedrijfsvoering en de reeds genoemde ontwikkelingen wordt de risicobereidheid in 2022 opnieuw besproken.

Risicobeheersing

Vanuit Aw en WSW werd de ontwikkeling om te komen tot meer controle vormgegeven door het integraal toezicht zoals dat nog steeds van toepassing is. Toezicht waarin de actuele aanpak is om te sturen op risicobeheersing. Op het gebied van hard-controls is er al veel geregeld. De komende periode staat dan ook in het teken van toepassing van deze kaders en de soft-controls; vertrouwen in medewerkers uitstralen, ontwikkelen van het moreel kompas en het 'goede gesprek' hierover zijn belangrijke onderwerpen.

Impact risico's op financiële positie

Van de strategische risico's zijn onverwachte renovaties/investeringen (prijsstijgingen als gevolg van schaarste aan mensen en materialen) en de politieke onzekerheid (afschaffen verhuurderheffing, huurbevriezing) de belangrijkste risico's die impact zullen hebben op de financiële positie. De komende periode kan becijferd worden hoe groot het effect is.

Fraude- en corruptierisico

Het risico op fraude wordt door het managementteam en de business-controller als laag ingeschat, net als vorig jaar. Wel vindt het MT en de business-controller dat Laurentius, sinds de vorige rapportage in 2020, meer risico loopt ten aanzien van transacties die een hoog risico op corruptie met zich meebrengen, zoals bij planmatig onderhoud en investeringsprojecten. Naast de eerder genoemde verrichte inspanning op het gebied van hard-controls en de toenemende aandacht voor soft-controls zou er specifiek voor deze thema's meer aandacht mogen zijn voor het stimuleren van ethische waarden. En moet de beoordeling van fraude-risico's meer aandacht krijgen in de processen om de alertheid zo breed mogelijk in de organisatie te verankeren.



Ontwikkeling in Risicomanagement

Medio 2021 namen we de stand van zaken op in risicomanagement. Conclusie is dat er verbeteringen zichtbaar zijn waardoor risicomanagement beter verankerd wordt in het 3-lines model. Die integraliteit is nog pril en kunnen we verder versterken door in te zetten op verschillende gebieden; procesbeschrijvingen, actualiseren van risico's en het implementeren (deels zichtbaar maken) van controles in de eerste en tweede lijn. Daarnaast vindt er in 2022 een beknopte actualisatie plaats van de strategische risico's en risicobereidheid.



Jaarrekening



1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	toelichting	31 december 2021	31 december 2020
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Software	8.1	<u>902</u>	<u>1.280</u>
		902	1.280
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2	<u>4.632</u>	<u>4.730</u>
		4.632	4.730
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.3	1.286.161	1.184.353
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		153.902	157.434
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.4	<u>39.700</u>	<u>36.649</u>
		1.479.763	1.378.436
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	8.5	<u>7.075</u>	<u>9.694</u>
		7.075	9.694
Som der vaste activa		1.492.372	1.394.140
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.6	<u>1.003</u>	<u>998</u>
		1.003	998
Vorderingen			
Huurdebiteuren	8.8	572	596
Overige vorderingen	8.9	73	62
Overlopende activa	8.10	<u>1.916</u>	<u>2.222</u>
		2.561	2.880
Liquide middelen	8.11	7.027	8.584
Som der vlottende activa		10.591	12.462
TOTAAL ACTIVA		<u>1.502.963</u>	<u>1.406.602</u>



	toelichting	31 december 2021	31 december 2020
EIGEN VERMOGEN	8.12		
Herwaarderingsreserve	8.12.1	960.083	854.882
Overige reserves	8.12.2	140.535	141.193
		<u>1.100.618</u>	<u>996.075</u>
VOORZIENINGEN	8.13		
Voorziening latente belastingverplichting(en)	8.13.1	2.404	1.848
Overige voorzieningen	8.13.2	296	307
		<u>2.700</u>	<u>2.155</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	8.14		
Schulden aan overheid	8.14.1	4.912	4.921
Schulden aan kredietinstellingen	8.14.1	296.340	340.678
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.14.2	36.869	35.063
Overige schulden	8.14.3	111	114
		<u>338.232</u>	<u>380.776</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	8.15		
Schulden aan overheid		491	411
Schulden aan kredietinstellingen		47.356	13.936
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.462	2.180
Belastingen en premies sociale verzekeringen		828	518
Schulden ter zake van pensioenen		6	0
Overlopende passiva	8.15.1	10.270	10.551
		<u>61.413</u>	<u>27.596</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>1.502.963</u>	<u>1.406.602</u>



2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

(x € 1.000)

	toelichting	2021	2020
Huuropbrengsten	9.1.1	57.722	57.544
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	3.219	3.418
Lasten servicecontracten	9.1.3	-3.212	-3.561
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.1.4	-4.011	-4.038
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.5	-21.782	-17.525
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-9.610	-9.306
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		22.326	26.532
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1	9.303	7.059
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-202	-216
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3	-8.107	-6.249
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		994	594
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	98.376	94.003
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		98.376	94.003
Opbrengsten overige activiteiten	9.4.1	707	1.501
Netto resultaat overige activiteiten		707	1.501
Overige organisatiekosten	9.5	-357	-349
Kosten omtrent leefbaarheid	9.6	-1.259	-1.009
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.1	12	20
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.2	-13.078	-13.779



Saldo financiële baten en lasten	toelichting	<u>-13.066</u>	<u>-13.759</u>
Resultaat voor belastingen		107.721	107.513
Belastingen	9.8	-3.178	-4.381
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	9.9	0	-1.035
Resultaat na belastingen		<u>104.543</u>	<u>102.097</u>



3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

(directe methode) (x € 1.000)

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	57.705	57.602
Vergoedingen	3.045	2.773
Overige bedrijfsontvangsten	86	292
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	12	13
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>60.848</u>	<u>60.680</u>
Betalingen aan werknemers	-5.261	-4.999
Onderhoudsuitgaven	-17.638	-
Overige bedrijfsuitgaven	-9.490	-8.488
Betaalde interest	-13.074	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-245	-42
Verhuurderheffing	-6.934	-6.969
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	-295	-288
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-52.937</u>	<u>-</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>7.911</u>	<u>10.448</u>



	2021	2020
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.021	5.730
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.456	1.660
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overige	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>	9.477	7.390
Nieuwbouw huur	0	-4
Verbeteruitgaven	-	-
Aankoop	5.372	1.242
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-845	-630
Aankoop grond	-	-
Externe kosten bij verkoop	1.579	1.525
Investerings overig	0	0
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>	<u>-169</u>	<u>-239</u>
	-133	-377
	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<u>8.098</u>	<u>4.017</u>
Ontvangsten verbindingen	1.379	3.373
Uitgaven verbindingen	0	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<u>0</u>	<u>7.201</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>1.379</u>	<u>4.836</u>



	2021	2020
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe geborgde leningen	<u>3.500</u>	<u>36.000</u>
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	3.500	36.000
Aflossing geborgde leningen	<u>-14.347</u>	<u>-</u>
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-14.347	50.711
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>10.847</u>	<u>14.711</u>
Afname (toename) van geldmiddelen	-1.557	573
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.584	8.011
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.027	8.584



4 TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST-EN- VERLIESREKENING

4.1 **Activiteiten**

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

4.2 **Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

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

4.3 **Stelselwijzigingen**

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van stelselwijzigingen.

4.4 **Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.5 **Presentatiewijzigingen**

In 2021 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.6 **Oordelen en schattingen**

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

4.7 **Groepsverhoudingen en verbonden partijen**

In 2020 is de nevenstructuur opgeheven. Er is dan ook geen sprake meer van groepsverhoudingen of verbonden partijen.



4.8 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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

4.9 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

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

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



<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Vastgoed in exploitatie- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden- Voorraad <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Verkoopopbrengsten en -lasten- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Verhuurderheffing- Desinvesteringskasstromen- Investeringskasstromen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Schulden/leningen kredietinstellingen- Schulden/leningen overheid- Liquide middelen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Renteontvangsten en rente-uitgaven- Financieringskasstroom leningen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Laurentius op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 89,5%/10,5% (2020: DAEB/ niet-DAEB is: 89,5%/10,5%). De verdeling is niet gewijzigd t.o.v. 2020.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie- Financiële vaste activa- Vorderingen- Voorzieningen- Overige langlopende schulden- Schulden aan leveranciers- Belastingen en premies sociale verzekeringen- Schulden ter zake van pensioenen- Overlopende passiva <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Huuropbrengsten



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



5 ALGEMEEN EN GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

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

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

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

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

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



Tot nu toe is de uitval beperkt door ziekte in verband met corona en zijn we in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren. De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de coronacrisis op zowel de samenleving als de economie. De naweeën zullen de komende jaren doorgaan. Ook is het niet uit te sluiten dat een nieuwe variant opduikt die Nederland weer (deels) op slot zet.

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

Naar de toekomst toe is het zeer onzeker wat de impact is van de oorlog in Oekraïne. Maar dat raakt het resultaat en de financiële continuïteit voornamelijk niet. Wel maken we ons zorgen over de betaalbaarheid van de energierekening voor onze huurders in 2022. Gelukkig is het Kabinet voornemens om snel met maatregelen te komen om onze sociale doelgroep financieel te ondersteunen.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

5.3 Immateriële vaste activa

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

5.4 Materiële vaste activa

5.4.1 Algemene uitgangspunten

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

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

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



Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

Bedrijfsgebouwen en terreinen

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

Overige vaste activa

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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



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

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

Verwerking planmatig onderhoud

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

5.5 Vastgoedbeleggingen

5.5.1 Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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



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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

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



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

Typering

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

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

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

Kwalificatie

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



Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Laurentius waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021').

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

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

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

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het



vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

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

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

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

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



Laurentius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters</i>	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>woongelegenheden</i>						e.v.
Prijninflatie	1,9%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%
Looninflatie	2,0%	2,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%
Bouwkostenstijging	4,2%	3,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%
Leegwaardestijging	12,2%	7,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Instandhoudingsonderhoud per vhe: EGW	€ 945	(2020: € 723)
MGW	€ 984	(2020: € 617)
Studenteneenheid	€ 698	(2020: € 775)
Zorgenheid (extramuraal)		(2020: €
	€ 1.578	1.516)

Beheerkosten per vhe:		
EGW	€ 467	(2020: € 458)
MGW	€ 459	(2020: € 450)
Studenteneenheid	€ 432	(2020: € 423)
Zorgenheid (extramuraal)	€ 423	(2020: € 415)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		(2020:
	0,073%	0,078%)

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	(2020: 0,08%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		(2020:
	0,332%	0,526%)
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2020: 1,0%)

Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2020: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2020: 3 maanden)

Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,2%	(2020: 1,3%)
Disconteringsvoet:	5,58%	(2020: 5,93%)



	2022	2023	2024	2025 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 (2020: € 544) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (2020: 3%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 6,00	(2020: € 5,80)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 7,30	(2020: € 7,00)
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 10,10	(2020: € 9,70)
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 12,20	(2020: € 11,80)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	(2020: 3,0%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	(2020: 2,0%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,22%	(2020: 0,21%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2020: 0,12%)
Disconteringsvoet:	5,84%	(2020: 5,95%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,70	(2020: € 9,30)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 12,20	(2020: € 11,80)
Beheerkosten % van de markthuur ZOG	2,50 %	(2020: € 2,50%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	(2020: 0,34%)
Disconteringsvoet:	5,76%	(2020: 5,30%)

Laurentius heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Laurentius de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Laurentius opereert.



Woningen

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius	Impact vrijheidsgraden
Markthuur	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties	Min € 162, max € 1.351	Min € 279, max € 1.500	€ 4.647.965
Exit Yield	Modelmatig bepaald	Grotendeels op basis van Basisversie. Voor 3 complexen heeft de taxateur de exit yield handmatig aangepast	Min 0,0%, max 17,4%	Min 0,0% max 6,3%	€ 3.648.625
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties	Min € 95k, max € 546k	Min € 110k, max € 535k	€ 18.505.884
Disconteringsvoet uitponden/ Door-exploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	Min 5,7%, max 7,3%	Min 3,5%, max 9,5%	€ 129.074.125
Mutatiekans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van Basisversie. De taxateur heeft een ondergrens van 5% gesteld	Min 4%, max 31,3%	Min 5%, max 31,3%	€ 13.880.841



Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheden	Grotendeels op basis van basisversie. Voor 4 complexen heeft de taxateur VTW-normen toegepast	Min € 358, max € 1.918	Min € 185, max € 1.878	€ 1.175.479
-----------	-------------------------------------	---	---------------------------	---------------------------	-------------

**BOG /
MOG**

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius	Impact vrijheidsgraden
Exit Yield	Modelmatig bepaald	Grotendeels full versie toegepast, omdat basisversie tot onrealistische output leidt. 15 complexen op basis.		Min 5,3%, max 11,0%	€ 9.317.211
Discontering voet uitponden/ Doorexplotieren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van gesimuleerde transacties	Min 9,0%, max 10,0%	Min 5,0%, max 10,0%	€ 30.712.837



Parkeren

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius	Impact vrijheidsgraden
Markthuur	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties	Min € 0, max € 102	Min € 30, max € 100	€ 408.916
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties	Min € 1, max € 21k	Min € 6k, max € 20k	€ 568.579
Discontering voet uitponden/ Door-exploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	Min 6,6%, max 6,7%	Min 5,6%, max 8,5%	€ - 92.176
Mutatiekans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van Basisversie. De taxateur heeft een ondergrens van 5% gesteld	Min 4,0%, max 20,0%	Min 5,0%, max 20,0%	€ 10.630
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheden	Grotendeels op basis van basisversie. Voor 7 complexen heeft de taxateur VTW-normen toegepast	Min € 56 max € 187	Min € 27, max € 83	€ 69.953



ZOG

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius	Impact vrijheidsgraden
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties		Min 5,09%, max 7,3%	€ 334.366
Disconteringsvoet uitponden/ doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van gesimuleerde transacties	Min 9,4%, max 10,2%	Min 4,6%, max 6,8%	€ 3.408.646

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

Gehanteerde werkwijze taxaties

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

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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



Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Laurentius en beoogt inzicht te geven in de

verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de

beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa

(kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het

beleid van Laurentius. De grondslagen voor de beleidswaarde van het

vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden)

komen overeen met de grondslagen voor de

bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Laurentius hanteert in haar beleid over het algemeen een streefhuur van 80% (2020: 80%) van de maximaal redelijke huur. Die kan complex daar waar nodig afwijken conform de portefeuille strategie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Laurentius hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Vervangingsonderhoud conform de door Laurentius gehanteerde beleidscyclus, rekening houden met de (verwachte) resterende levensduur van het bezit.
 - b) Aanpassingen naar aanleiding van nieuwe veiligheidsvoorschriften (bijvoorbeeld brandveiligheid en asbest).
 - c) Ingerekende ingrepen voor de verduurzaming van het bezit.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Laurentius hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:



- a) Personeelslast gebaseerd op de gewenste formatie in de strategische personeelsplanning (SPP) rekening houdend met de geformuleerde doelstellingen uit het ondernemingsplan.
- b) Opleidings- en trainingskosten conform het huidige opleidingsbeleid van Laurentius.

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

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

	2021	2020
Streefhuur (80% van de maximaal redelijke huur)	€ 626	€ 625
Onderhoudsnorm	€ 2.546	€ 2.193
Beheerlasten	€ 874	€ 795
Verhuurderheffing	€ 7.883	€ 10.509
Discontovoet	5,14%	5,61%

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

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



5.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

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

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

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



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

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

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

5.6 Financiële vaste activa

5.6.1 Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.



5.6.2 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

5.7 Voorraden

5.7.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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



5.8 Vorderingen

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

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

5.9 Liquide middelen

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

5.10 Eigen vermogen

5.10.1 Herwaarderingsreserve

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

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

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



5.11 Voorzieningen

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

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

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

5.11.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

5.11.2 Pensioenen

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.



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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de



prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot terugstorten leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

5.11.3 Overige voorzieningen

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

Jubilea

Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijf-kans. Als disconteringsvoet voor de contant making is de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties ad 5% (2020: 5%) gehanteerd.

Voorziening loopbaanontwikkeling

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



5.12 Langlopende schulden

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

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

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

5.13 Operationele leasing

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

5.14 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Laurentius maakt gebruik van rentederivaten.

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

5.15 Kortlopende schulden

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



6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Opbrengstverantwoording

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

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

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning gaat dit jaar dus niet omhoog. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 2,4% (inflatie 2021 van 1% + 1,4%)



6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

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

6.2.3 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.



6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

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

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

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

Toegerekend aan	Verdeelsleutel 2021	Verdeelsleutel 2020
Lasten verhuur en beheer-activiteiten	44,24%	46,57%
Lasten onderhoudsactiviteiten	43,33%	42,03%
Toegerekende organisatiekosten	2,22%	2,48%
Leefbaarheid	10,21%	8,92%
Totaal	100,00%	100,00%



Voor onderstaande indirecte kosten is de verdeelsleutel als volgt:

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



6.3.2 Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa

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

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

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

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

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van planmatig onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen. We hebben geen eigen dienst. De kosten betreffen arbeid derden, materiaal en toerekening van lonen en salarissen van toezicht en beheer.

6.3.4 Erfpacht

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



6.3.5 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

6.3.6 Pensioenlasten

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

6.3.7 Leefbaarheid

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

6.3.8 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

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

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

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

6.3.10 Rentebaten en rentelasten

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



6.3.11 Activeren van rentelasten

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

6.3.12 Bijzondere posten

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

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

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



6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

6.4.5 Resultaat deelnemingen

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

6.4.6 Belastingen

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

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



7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

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

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

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

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

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

Prijrisico

Laurentius loopt geen prijsrisico's.

7.1 Valutarisico

Laurentius is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

7.2 Renterisico

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

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 0 (2020: € 0) toe tot einde looptijd van leningen en de swaps. Hierdoor ontstaat een vaste rente over de gehele looptijd van de swap 4,54%.

7.3 Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

	31- dec- 2021	Prognose 2022 e.v.
Kredietlimiet	0	
Lopende investeringsverplichtingen	1.493	
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0	
Financieringsruimte lopend boekjaar	-96	-396
Financieringsruimte eerste prognose jaar	3.665	-497
Financieringsruimte tweede prognose jaar	-3.151	-529



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

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

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en huurbevroezingsmaatregelen, mogelijk in combinatie met saneringssteun door de Autoriteit woningcorporaties leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Laurentius heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Laurentius voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Laurentius minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Laurentius op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Laurentius hanteert het eigen middelen beleid van Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Laurentius heeft daarnaast in de niet-DAEB-tak de mogelijkheid om investeringen te financieren uit de positieve operationele kasstroom. Over 2021 en 2020 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Laurentius ook in 2022 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

8 TOELICHTING OP BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(alle bedragen x € 1.000)

8.1 Immateriële vaste activa

	<u>Software</u>
<i>1 januari 2021</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.393
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.113
	<hr/>
Boekwaarde 1 januari 2021	1.280
 <i>Mutaties</i>	
Investeringen	77
Desinvesteringen	-145
Afschrijvingen	-455
Cumulatieve afschrijving desinvestering	145
	<hr/>
Totaal mutaties	-378
 <i>31 december 2021</i>	
Verkrijgingsprijzen	2.325
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.423
	<hr/>
Boekwaarde 31 december 2021	<u>902</u>

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

- ✓ Software lineair 5 jaar

8.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
<i>1 januari 2021</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.949	361	5.310
Cumulatieve waardeverminderingen	-437	-143	-580
Boekwaarde 1 januari 2021	4.512	218	4.730
<i>Mutaties</i>			
Investerings	0	56	56
Desinvesteringen	0	-12	-12
Afschrijvingen	-64	-90	-154
Cumulatieve afschrijving desinvestering	0	12	12
Totaal mutaties	-64	-34	-98
<i>31 december 2021</i>			
Verkrijgingsprijzen	4.949	405	5.354
Cumulatieve waardeverminderingen	-501	-221	-722
Boekwaarde 31 december 2021	4.448	184	4.632

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

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 50 jaar
- Inventaris lineair 5 - 20 jaar
- Hardware lineair 3 jaar

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

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

8.3 Vastgoedbeleggingen

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
<i>1 januari 2021</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	419.542	107.727
Cumulatieve waardeverminderingen	-25.071	-15.293
Cumulatieve herwaarderingen	789.882	65.000
Boekwaarde 1 januari 2021	1.184.353	157.434
<i>Mutaties</i>		
Investerings	6.602	228
Aankopen	845	0
Desinvesteringen	-5.073	-644
Overheveling naar voorraad	-813	0
Herwaardering	98.413	11.234
Terugname waardevermindering	3.733	1.351
Waardeverminderingen	-631	-16.969
Herclassificaties	-1.268	1.268
Totaal mutaties	101.808	-3.532
<i>31 december 2021</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	424.760	108.073
Cumulatieve waardeverminderingen	-21.987	-30.866
Cumulatieve herwaarderingen	883.388	76.695
Boekwaarde 31 december 2021	1.286.161	153.902

De herwaardering van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 109,6 miljoen (2020: € 86,8 miljoen).

Onder de post herclassificaties zijn DAEB-woningen opgenomen die in het splitsingsplan zijn overgeheveld naar de niet-DAEB tak. Laurentius maakt hierbij gebruik van de administratieve splitsing. Dit splitsingsplan is door het

Ministerie goedgekeurd d.d. 17 oktober 2017. In totaal betreft dit een waarde van € -1,3 miljoen (2020: € -1,1 miljoen).

In de posten DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 7.348 (2020: 7.390) woningen en 976 (2020: 982) overige eenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1,6 miljard (2020: € 1,5 miljard). De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarden per 1 januari 2021	1.184.353	157.434
Autonome mutatie	-43.731	-5.168
Voorraadmutaties		
Verkopen	-5.076	-644
Herclassificaties (inclusief overheveling naar voorraad)	-2.081	1.268
Aankopen	845	0
Mutatiegraad	-11.823	-3.129
Objectgegevens		
WOZ-waarde	-4.575	-134
Leegwaarde	89.403	9.829
Disconteringsvoet	30.103	2.138
Markthuur	4.826	1.428
Cumulatief effect/overige	-11.047	-13.148
Parameterwijzigingen		
Bouwkostenindex	-989	-138
Leegwaardestijging	31.175	3.850
Prijsinflatie	2.633	312
Verhuurderheffing	22.262	21

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Loonkostenstijging	-117	-17
	101.608	-3.532
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>1.286.161</u>	<u>153.902</u>

Gevoeligheidsanalyse

<i>Parameter</i>	<i>Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2021</i>	<i>Effect wijziging parameter</i>	<i>Effect op marktwaarde (€)</i>	<i>Effect op marktwaarde %</i>
Disconteringsvoet	5,61%	+1%	-150,3 miljoen	-10,44%
		-1%	+383,5 miljoen	+26,63%
Gemiddelde markthuur	€ 794	+1%	+38,7 miljoen	+2,69%
		-1%	-28,6 miljoen	-1,99%
Mutatiegraad	8,05%	+1%	+30,3 miljoen	+2,1%
		-1%	-37,2 miljoen	-2,6%
Leegwaarde	€ 245.549	+1%	+8,8 miljoen	+0,61%
		-1%	-8,8 miljoen	-0,16%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 763,1 miljoen (2020: € 666,1 miljoen).

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



Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 76,7 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 34,6 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 61,5 miljoen lager

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2021	1.286.161	153.902
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	65.952	-22.935
Betaalbaarheid (huren)	-456.239	-9.772
Kwaliteit (onderhoud)	-219.473	12.579
Beheer (beheerkosten)	-53.122	6.039
Subtotaal	-662.882	-14.089
Beleidswaarde per 31 december 2021	623.279	139.813

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: € 928,0 miljoen (2020: € 862,8 miljoen). Het onroerende goed is vrijwel geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen met borgstelling van WSW, waarvoor jegens WSW een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Hierbij is het volledige bezit in hypothecaire zekerheid afgegeven.

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

Per balansdatum zijn geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoedbeleggingen.

8.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
<i>1 januari</i>		
Verkrijgingsprijzen	30.928	32.460
Cumulatieve waardeveranderingen	5.721	3.532
Boekwaarde 1 januari	36.649	35.992
 <i>Mutaties</i>		
Investerings	569	190
Desinvesterings	-1.520	-1.722
Herwaardering	4.002	2.189
Totaal mutaties	3.051	657
 <i>31 december</i>		
Verkrijgingsprijzen	29.977	30.928
Cumulatieve waardeveranderingen	9.723	5.721
Boekwaarde 31 december	39.700	36.649

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 197 verhuureenheden opgenomen (2020: 204 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 % (2020: 10% en 28%) van de marktwaarde. Kopers die onder "Slimmer kopen" in het verleden een woning van Laurentius hebben gekocht zijn verplicht deze eerst aan Laurentius aan te bieden.



8.5 Latente belastingvordering(en)

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

	31 december 2021			31 december 2020		
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt
	€	€	€	€	€	€
Compensabele verliezen	6.534	0	0	9.399	0	0
Verkopen onder voorwaarden	0	0	0	0	0	0
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
Langlopende leningen	89	0	0	108	0	0
Afschrijvingspotentieel	452	0	0	187	0	0
	<u>7.075</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.694</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,70% (2020: 2,77%), dit is een netto percentage dus na aftrek van vennootschapsbelasting en hebben een gemiddelde looptijd van 3 jaar (2020: 3 jaar). De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 7,5 miljoen (2020: 10,7 miljoen). De post heeft met name betrekking op compensabele verliezen.

Laurentius heeft op grond van artikel 15d van de Wet Vennootschapsbelasting te maken met de zogeheten "earningsstrippingsmaatregel" (Atad) waarbij een deel van haar rentelasten fiscaal niet aftrekbaar was in zowel 2019, 2020 en 2021. Op grond van artikel 15d, vijfde lid is deze niet aftrekbare rente voorwaarts verrekenbaar in latere jaren, mits daar wel ruimte is voor aftrek. Op grond hiervan zou een tijdelijk verschil tussen commerciële en fiscale waardering ontstaan waar in beginsel een (actieve) latentie voor gevormd zou



moeten worden. Echter, op basis van de huidige fiscale meerjarenplanning van Laurentius is niet de verwachting dat deze rentelasten binnen afzienbare tijd gecompenseerd kunnen worden. Het uitgangspunt is dan ook dat deze rentelasten voorsnóg oneindig naar de toekomst zullen worden doorgeschoven waardoor de contante waarde van deze latentie nihil bedraagt. De nominale waarde bedraagt circa € 4,4 miljoen.

8.6 Voorraden

	31 december 2021	31 december 2020
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.003	998
	<u>1.003</u>	<u>998</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 6 (2020: 5). Het aantal woningen welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 6 (2020: 5). De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 1.530 (2020: € 1.478) en de boekwaarde € 1.003K (2020: € 998K)

8.7 Vorderingen

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

8.8 Huurdebiteuren

	31 december 2021	31 december 2020
Huurdebiteuren	838	841
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-266	-245
	<u>572</u>	<u>596</u>

8.9 Overige vorderingen

	31 december 2021	31 december 2020
Overige vorderingen	73	62
	<u>73</u>	<u>62</u>

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

8.10 Overlopende activa

	31 december 2021	31 december 2020
Vooruitbetaalde software licenties	199	188
Te vorderen schades verzekeraar	48	248
Overige	185	252
Vooruitbetaald planmatig onderhoud	1.467	1.517
Investeringen in nieuwbouw	17	17
	<u>1.916</u>	<u>2.222</u>

Onder de overlopende activa is een post opgenomen vooruitbetaald planmatig onderhoud. Dit betreft een in 2020 betaalde afkoopsom van € 1.517.000 voor onderhoud. Deze afkoop heeft betrekking op een periode van 30 jaar. Deze post wordt lineair verdeelt over 30 jaar en heeft voor een bedrag van € 1.416.000 een looptijd langer dan één jaar. De overige posten hebben resterende looptijd korter dan een jaar.

8.11 Liquide middelen

	31 december 2021	31 december 2020
Kas/bank/giro	7.027	8.584
	<u>7.027</u>	<u>8.584</u>

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



8.12 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2021	2020
<i>1 januari</i>	996.075	893.978
Uit resultaatbestemming	104.543	102.097
Overige mutaties	0	0
<i>31 december</i>	<u>1.100.618</u>	<u>996.075</u>

8.12.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2021	2020
1 januari	854.882	769.818
Realisatie door verkoop	-3.840	-1.427
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	109.646	89.563
Overige mutaties	-605	-3.072
31 december	<u>960.083</u>	<u>854.882</u>

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

De overige mutaties hebben voornamelijk betrekking op realisatie door overheveling naar vastgoed bestemd voor de verkoop



8.12.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2021	2020
1 januari	141.193	124.160
Uit resultaatbestemming	104.543	102.097
Overige mutaties	-105.201	-85.064
31 december	<u>140.535</u>	<u>141.193</u>

Per 31 december 2021 bestaat het eigen vermogen voor in totaal € 960 miljoen (2020: € 855 miljoen) aan ongerealiseerde herwaardering. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de verkrijgingsprijs. De waardering van dit vastgoed is bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen zoals voorgeschreven in de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 677 miljoen (2020: € 676 miljoen) in het eigen vermogen opgenomen dat op basis van het eigen beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Laurentius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Maar vooral omdat de doelstelling van Laurentius is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.12.3 Voorstel resultaatbestemming

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

8.13 Voorzieningen

8.13.1 Voorziening latente belasting verplichting(en)

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	1 januari i 2021	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	31 december 2021
Voorziening latente belastingverplichting(en)	1.848	861	-0	-305	2.404
	<u>1.848</u>	<u>861</u>	<u>-0</u>	<u>-305</u>	<u>2.404</u>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 0,52 miljoen (2020: € 0,62 miljoen) als kortlopend (korter dan een jaar) aan te merken.

De voorziening latente belastingverplichtingen is o.a. gevormd voor een verschil in de waarderingmethode tussen fiscaal en bedrijfseconomisch voor de verwachte verkopen voor de komende 5 jaar, de terugkoopverplichting uit hoofde van verkochte VOV-woningen en op de post leningen bij de openingsbalans van 2008. Het verschil op de leningen wordt over de resterende looptijd van de leningen afgeschreven. De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Een bedrag van € 0,52 miljoen (2020: € 0,62 miljoen) heeft een looptijd korter dan 1 jaar. De nominale waarde, waarover de latentie wordt berekend, bedraagt € 1,92 miljoen (2020: € 1,92 miljoen).

8.13.2 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

	31 december 2021	31 december 2020
Jubilea	82	102
Loopbaanvoorziening	214	205
	<u>296</u>	<u>307</u>



8.14 Langlopende schulden

	31 december 2021	Aflossings- verplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar t/m 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan overheid	5.403	491	1.394	3.518
Schulden aan kredietinstellingen	343.696	47.356	82.973	213.367
	<u>349.099</u>	<u>47.847</u>	<u>84.367</u>	<u>216.885</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
-1% - 0%	22.598
0% - 1%	27.336
1% - 2%	30.966
2% - 3%	1.378
3% - 4%	51.139
4% - 5%	206.797
5% -6%	6.316
> 6%	2.569
Totaal	349.099

Renteherziening- periode	x € 1.000
van 1 tot 3 maanden	0
van 3 tot 6 maanden	24.464
van 6 maanden tot 1 jaar	27.278
van 1 tot 5 jaar	61.677
van 5 tot 10 jaar	32.633
> 10 jaar	203.047
Totaal	349.099



Resterende looptijd	x € 1.000
< 1 jaar (kortlopend)	47.846
van 1 tot 5 jaar	75.767
van 5 tot 10 jaar	43.747
van 10 tot 15 jaar	34.986
van 15 tot 20 jaar	37.971
> 20 jaar	108.782
Totaal	349.099

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 458,6 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2021 inclusief kredietopslag (credit spread).

Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 475 miljoen.

8.14.1 Schulden aan overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2021 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden / leningen overheid	Schulden/ leningen kredietinstellingen	Totaal
<i>1 januari (lang- en kortlopend)</i>	5.332	354.614	359.946
Bij: nieuwe leningen	0	3.500	3.500
Bij: toename kredietfaciliteit	0	0	0
Herclassificatie	482	-482	0
Af: aflossingen	-411	-13.936	-14.347
<i>31 december (lang- en kortlopend)</i>	5.403	343.696	349.099
Waarvan geborgd door het WSW	4.920	343.696	348.616
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	491	47.356	47.847
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	4.912	296.340	301.252

Schulden aan overheid

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

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	2021	2020
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	5.403	5.332
Gemiddelde rente (in procenten)	0,95	0,81
Gemiddelde looptijd (in jaren)	11,8	15,5
Reële waarde (in € 1.000)	5.805	5.948

Schulden aan kredietinstellingen

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

	2021	2020
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	333.696	344.614
Gemiddelde rente (in procenten)	3,60	3,92
Gemiddelde looptijd (in jaren)	13,2	21,4
Reële waarde (in € 1.000)	442.805	488.435

Leningen met variabele rente

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	10.000	10.000
Gemiddelde rente (in procenten)	-0,58	-0,39
Gemiddelde looptijd (in jaren)	2,0	3,0
Reële waarde (in € 1.000)	9.995	9.920

Voor de variabel rentende leningen is voor € 10 miljoen (2020: € 10 miljoen) aan renteswap aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. De renteswap heeft de volgende kenmerken:



Interest rate SWAP	Interest % te ontvangen	Interest % te betalen	Tegen partij	Startdatum	Einddatum	Nominale waarde 31 december 2021	Balanswaarde 31 december 2021	Marktwaarde 31 december 2021
				1	3			
Payer SWAP	3-maands Euribor	4,54%	BNG	september 2006	september 2022	€ 10.000.000	€ 0	-€ 493.486

De reële waarde van de rente swap bedraagt per balansdatum € -0,5 miljoen (2020: € -1,0 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. Gezien de resterende korte looptijd van deze rente-swap zullen we hem niet tussentijds beëindigen, maar loopt die er vanzelf uit in 2022. Bovendien zullen we zeer terughoudend zijn in het aangaan van nieuwe financiële instrumenten, waaronder een rente swap. We hebben dan ook voor ongeveer 1 jaar een variabele rentende lening. Dit risico is zeer beperkt.

Hedge-strategie

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

Type hedge

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

Afgedekte positie

Laurentius dekt de variabiliteit in rentetarieven voortvloeiende uit wisselingen in de financiële markten van de huidige Roll-over lening af. Hierbij worden de variabele renten geruild voor een vaste rente d.m.v. een IRS.

Hedge-instrumenten

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

Interest Rate Swap (IRS) is een payer Interest Rate Swap, waarbij Laurentius een vaste rente van 4,540% betaalt en 3-maands euribor ontvangt van de



tegenpartij. De overeenkomst eindigt op 3 september 2022. De hoofdsom van de Interest Rate Swap bedraagt € 10,0 miljoen (nominale waarde). Voor dit hedge-instrument geldt dat geen plicht bestaat tot bijstorten of tussentijds verrekenen. Laurentius hoeft geen buffers aan te houden of zekerheden te verstrekken. De derivatenpositie kent een negatieve marktwaarde als gevolg van de lage rentestanden. Laurentius heeft besloten de derivaten niet te verkopen en conform contract te laten expireren in 2022. Laurentius is in 2021 niet actief geweest op de beleggingsmarkt. Er zijn geen verwachte toekomstige financieringen als hedged item aangewezen ultimo boekjaar.

8.14.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
<i>1 januari</i>		
Schuld per 1 januari	35.063	34.998
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	569	190
Af: definitieve verkoop	-945	-676
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-493
Af: in verhuur genomen	-575	-512
Waardeveranderingen	2.757	1.556
	1.806	65
<i>31 december</i>		
Schuld per 31 december	36.869	35.063

Bij Laurentius zijn onder de terugkoopverplichting enkel terugkooprechten verantwoord.



8.14.3 Overige schulden

Onder de overige schulden is een bedrag van € 111 (2020: € 114) aan waarborgsommen opgenomen. De specificatie daarvan is als volgt:

	Waarborgsommen
<i>1 januari 2021</i>	
Ontvangen waarborgsommen	114
<i>Mutaties</i>	
Toegevoegde waarborgsommen	0
Uitbetaalde waarborgsommen	-3
	-3
<i>31 december 2021</i>	
Ontvangen waarborgsommen	<u>111</u>

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen verrekenen we bij beëindiging van de huurovereenkomst. De reële waarde van de waarborgsommen bedraagt € 111.

8.15 Kortlopende schulden

	31 december 2021	31 december 2020
Schulden aan overheid	491	411
Schulden aan kredietinstellingen	47.356	13.936
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.462	2.180
Belastingen en premies sociale verzekeringen	828	518
Schulden ter zake van pensioenen	6	0
Overlopende passiva	10.270	10.551
	<u>61.413</u>	<u>27.596</u>

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

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

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

8.15.1 Overlopende passiva

	31 december 2021	31 december 2020
Niet vervallen rente	5.716	5.966
Transitorische onderhoud	1.135	1.211
Vooruit ontvangen huren	1.955	1.911
Nog te verrekenen servicekosten	255	479
Vakantiedagen	215	163
Overige overlopende passiva	994	821
	10.270	10.551

8.16 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

8.16.1 Operationele leases

Per 31 december 2021 zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases van bedrijfsauto's en overige inventaris als volgt te specificeren:

Te betalen in € 1.000:	€
Binnen één jaar	34
Tussen een jaar en vijf jaar	11
Meer dan vijf jaar	0

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

	€
Minimale leasebetalingen in € 1.000	34

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



8.16.2 Investeringsverplichtingen

Per 31 december 2021 is Laurentius een investeringsverplichting aangegaan van € 1.493 (2020: € 217).

8.16.3 Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2021 heeft Laurentius geen onderhoudsverplichtingen (2020: € 0).

8.16.4 WSW Obligo

Met de implementatie van het strategisch programma van WSW in 2021 is voor de robuustheid van het stelsel een gecommiteerd obligo verplicht geworden. De totale obligo bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Laurentius opgenomen, door WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,17% (€ 223K) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 9,3 mln per 31 december.

Laurentius heeft dan ook op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De obligolening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Laurentius niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Laurentius. Overigens kan in deze situatie Laurentius ook het niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aanspreken, of beschikbare liquide middelen inzetten. Maar in het uiterste geval kan de obligolening meteen worden geëffectueerd.

8.16.5 Ketenaansprakelijkheid

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



8.16.6 Claims

Er zijn in 2021 geen claims tegen Laurentius ingediend.

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

8.16.7 Gedifferentieerde premie bij arbeidsongeschiktheid

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

9 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

(x €1.000)

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

9.1.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen	54.831	54.469
Vastgoed niet zijnde woningen	3.304	3.401
	58.135	57.870
Af : Huurderving wegens leegstand	-413	-326
	<u>57.722</u>	<u>57.544</u>

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

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

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

	2021	2020
Breda en Alphen-Chaam	57.722	57.544
	<u>57.722</u>	<u>57.544</u>

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

	2021	2020
Woningen	52.367	52.095
Bedrijfsonroerend goed	863	966
Maatschappelijk vastgoed	100	98
Intramuraal zorgvastgoed	4.301	4.294
Parkeergelegenheid	43	42
Overig	48	49
	<u>57.722</u>	<u>57.544</u>



9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	3.219	3.418
	<u>3.219</u>	<u>3.418</u>

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

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

9.1.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Toegerekende lasten warmte en bemeteringskosten	-1.461	-1.481
Kosten elektra	-497	-554
Waterverbruik	-270	-273
Kosten schoonmaken	-369	-364
Kosten onderhoud groenvoorziening	-265	-261
Overige servicelasten	-350	-628
	<u>-3.212</u>	<u>-3.561</u>

9.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	-4.011	-4.038
	<u>-4.011</u>	<u>-4.038</u>

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

9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-11.039	-7.722
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-10.743	-9.803
	<u>-21.782</u>	<u>-17.525</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2021	2020
Planmatig onderhoud	-8.826	-7.764
Mutatie-onderhoud	-3.318	-2.103
Reparatieonderhoud	-5.711	-4.014
Toegerekende organisatiekosten	-3.927	-3.644
	<u>-21.782</u>	<u>-17.525</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

	2021	2020
Gemeentelijke heffingen	-1.729	-1.708
Verhuurderheffing	-6.934	-6.969
Verzekeringskosten	-400	-123
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-547	-506
	<u>-9.610</u>	<u>-9.306</u>

9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

9.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2021	2020
Voormalige huurwoningen	6.249	3.340
Voormalige koopwoningen	3.059	1.653
Bedrijfsruimtes	-5	2.066
	<u>9.303</u>	<u>7.059</u>

De verkoopopbrengst betreft 49 woningen (2020: 14 woningen) en 0 bedrijfsruimten (2020: 2). De door de verkoop in 2021 gerealiseerde waardestijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 3,8 miljoen (2020: € 1,4 miljoen).

9.2.2 Toegerekende organisatiekosten

	2021	2020
Lonen en salarissen verkoopafdeling	-113	-121
Overige indirecte kosten	-89	-95
	<u>-202</u>	<u>-216</u>

9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2021	2020
Boekwaarde huurwoningen	-5.720	-2.757
Boekwaarde koopwoningen	-2.387	-1.422
Boekwaarde bedrijfsruimtes	0	-2.070
	<u>-8.107</u>	<u>-6.249</u>



9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	101.515	83.196
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-4.384	10.219
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.245	591
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-3
	<u>98.376</u>	<u>94.003</u>

9.4 Netto resultaat overige activiteiten

9.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
Opbrengst teruggave OB	0	82
Uitkomst vaststellingsovereenkomst	0	7
Opbrengsten overige administratiekosten	0	13
Opbrengst overige dienstverlening	38	37
Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties	44	192
Vrijval rekening-courant Laurentius Holding	0	1.148
Afboeking crediteuren	605	0
Overige baten	20	22
	<u>707</u>	<u>1.501</u>

De afboeking crediteuren heeft betrekking op twee facturen uit 2013 van Stationspark Roermond BV. Deze facturen zijn in de administratie blijven staan in verband met een juridische procedure. Inmiddels is deze juridische procedure afgewikkeld.

9.5 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Governance en bestuur	-99	-123
Asset management (vastgoedsturing)	0	0
Treasury	-8	-12
Jaarverslaggeving en control	-250	-214
Saneringsheffing	0	0
	<u>-357</u>	<u>-349</u>

9.6 Kosten omtrent leefbaarheid

	2021	2020
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-925	-774
Bewoners gerelateerde leefbaarheid	-334	-235
	<u>-1.259</u>	<u>-1.009</u>

9.7 Saldo financiële baten en lasten

9.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Rente op liquide middelen	0	0
Overige rentebaten	12	20
	<u>12</u>	<u>20</u>

9.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Rente langlopende schulden:		
Leningen overheid	-54	-45
Leningen kredietinstellingen *	-12.666	-13.572
Overige schulden	-309	-99
Rente kortlopende schulden:		
Kredietinstellingen	-49	-63
	<u>-13.078</u>	<u>-13.779</u>

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

	2021	2020
Rentelasten van leningen met een vaste rente	-12.215	-13.033
Rentelasten / (-baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	-451	-539
	<u>-12.666</u>	<u>-13.572</u>

9.8 Belastingen

	2021	2020
Acute belastingen	0	0
Mutatie latente belastingen	-3.178	-4.381
	<u>-3.178</u>	<u>-4.381</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2021
Resultaat voor belastingen volgens de Jaarrekening	107.721
ATAD (renteaftrekbeperving)	5.920
Overige permanente verschillen	15
Afschrijvingen	-2.124
Tijdelijke verschillen	-97.328
Fiscale verliescompensatie	-14.204
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	<u>-107.721</u>
Belastbaar bedrag	<u>0</u>
Verschuldigde winstbelasting	<u>0</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). De lagere effectieve directe belastingdruk ad 2,95% (2020: 4,11%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van 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 2021 en 2020 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

Het belangrijkste standpunt betreft het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen.

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

9.9 Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

	2021	2020
Resultaat Laurentius Holding BV	0	-1.035
	0	-1.035
	2021	2020
Bedrijfsresultaat Laurentius Holding BV	0	-37
Resultaat deelnemingen:		
Energie BV	0	0
Project II BV	0	49
Participatie BV	0	-1.047
	0	-1.035

De deelnemingen zijn in 2020 opgeheven.



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

	2021	2020
Afschrijving immateriële vaste activa	-455	-466
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-154	-127
	-609	-593

9.11 Lonen en salarissen

	2021	2020
Lonen en salarissen	-3.937	-3.660
Sociale lasten	-637	-603
Pensioenpremies	-498	-599
Overige personeelskosten	-354	-396
	-5.426	-5.258

Naast de bovengenoemde personeelskosten heeft Laurentius € 813.000 (2020: € 657.000) aan inleenkosten, welke verantwoord zijn onder de overige bedrijfslasten.

9.12 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 84 werknemers in dienst (2020: 80). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0).

	Gemiddeld aantal fte 2021	Gemiddeld aantal fte 2020
Staf	11,7	9,5
Wonen	44,6	40,0
Bedrijfsvoering	17,0	19,9
	73,3	69,4



9.13 Accountantshonoraria

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

	2021	2020
Controle van de jaarrekening	-116	-114
Andere controlewerkzaamheden	-31	-30
	<u>-147</u>	<u>-144</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Laurentius zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2021, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De post van "andere controlewerkzaamheden" betreft de controle van de dVi.



10 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

10.1 Gescheiden balans DAEB (na voorgestelde resultaatbestemming)

(x € 1.000)

	DAEB 31-12-2021	DAEB 31-12-2020
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Software	808	1.145
	<u>808</u>	<u>1.145</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.145	4.233
	<u>4.145</u>	<u>4.233</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.286.161	1.184.353
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	28.207	26.322
	<u>1.314.368</u>	<u>1.210.674</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	6.332	8.678
Deelneming niet-DAEB	159.791	164.956
	<u>166.123</u>	<u>173.634</u>
Som der vaste activa	1.485.444	1.389.687
VLOTTENDE ACTIVA		
Huurdebiteuren		
Overige vorderingen	512	533
Overlopende activa	66	56
	<u>1.714</u>	<u>1.988</u>
	2.292	2.577
Liquide middelen	2.725	2.725
Som der vlottende activa	5.017	5.302
TOTAAL ACTIVA	<u>1.490.461</u>	<u>1.394.989</u>



	DAEB 31-12- 2021	DAEB 31-12- 2020
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	883.388	789.882
Overige reserves	112.687	104.096
Resultaat boekjaar	<u>104.543</u>	<u>102.097</u>
	<u>1.100.618</u>	<u>996.075</u>
VOORZIENINGEN		
Latente belastingverplichtingen	2.152	1.654
Overige voorzieningen	<u>265</u>	<u>275</u>
	<u>2.417</u>	<u>1.929</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	4.912	4.921
Schulden aan kredietinstellingen	296.340	340.678
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.085	25.079
Overige schulden	<u>99</u>	<u>102</u>
	<u>327.436</u>	<u>370.780</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	491	411
Schulden aan kredietinstellingen	47.356	13.936
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.204	1.951
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	747	464
Overlopende passiva	<u>9.192</u>	<u>9.443</u>
	<u>59.990</u>	<u>26.204</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>1.490.461</u>	<u>1.394.989</u>



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

	DAEB 2021	DAEB 2020
Huuropbrengsten	51.662	51.502
Opbrengsten servicecontracten	2.881	3.059
Lasten servicecontracten	-2.875	-3.187
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.590	-3.614
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.495	-15.685
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.330	-9.061
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.253	23.014
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.806	3.340
Toegerekende organisatiekosten	-181	-193
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.697	-2.757
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	928	390
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	101.515	83.196
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	873	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	102.388	83.196
Opbrengsten overige activiteiten	633	1.343
Netto resultaat overige activiteiten	633	1.343
Overige organisatiekosten	-320	-312
Leefbaarheid	-1.422	-938
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	20
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.078	-13.779
Saldo financiële baten en lasten	-13.066	-13.759
Resultaat voor belastingen	108.394	92.934



Belastingen	-2.845	-3.921
Resultaat uit deelnemingen	-1.008	13.084
Resultaat na belastingen	<u>104.541</u>	<u>102.097</u>



10.3 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

	DAEB 2021	DAEB 2020
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	51.645	51.553
Vergoedingen	2.725	2.482
Overige bedrijfsontvangsten	77	262
Ontvangen interest	12	13
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>54.459</u>	<u>54.310</u>
Betalingen aan werknemers	-4.709	-4.474
Onderhoudsuitgaven	-15.786	-13.725
Overige bedrijfsuitgaven	-8.493	-7.597
Betaalde interest	-13.074	-14.111
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-242	-38
Verhuurderheffing	-6.934	-6.969
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	-264	-258
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-49.502</u>	<u>-47.172</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>4.957</u>	<u>7.138</u>



	DAEB 2021	DAEB 2020
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.319	2.232
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	471
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>6.319</u>	<u>2.703</u>
Nieuwbouw huur	0	-4
Verbeteruitgaven	-4.807	-1.224
Aankoop	-845	-630
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-133	-377
Externe kosten bij verkoop	-151	-96
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>-5.936</u>	<u>-2.331</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	383	372
Ontvangsten verbindingen	<u>5.507</u>	<u>7.201</u>
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	5.507	7.201
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>5.890</u>	<u>7.573</u>



	DAEB 2021	DAEB 2020
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	3.500	36.000
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	3.500	36.000
Aflossing geborgde leningen	-	-50.711
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-	-50.711
	14.347	-50.711
	14.347	-50.711
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-10.847	-14.711
Toename (afname) van geldmiddelen	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.725	2.725
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.725	2.725



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

	Niet-DAEB 31-12-2021	Niet-DAEB 31-12-2020
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Software	94	135
	<u>94</u>	<u>135</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	487	497
	<u>487</u>	<u>497</u>
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	153.902	157.435
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.493	10.327
	<u>165.395</u>	<u>167.762</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	743	1.016
Deelneming niet-DAEB	0	0
	<u>743</u>	<u>1.016</u>
Som der vaste activa	166.719	169.409
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.003	998
Vorderingen		
Huurdebiteuren	60	63
Overige vorderingen	7	6
Overlopende activa	201	234
	<u>269</u>	<u>303</u>
Liquide middelen	4.302	5.858
Som der vlottende activa	5.574	7.160
TOTAAL ACTIVA	<u>172.293</u>	<u>176.569</u>



	Niet-DAEB 31-12-2021	Niet-DAEB 31-12-2020
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	76.695	65.000
Overige reserves	84.104	86.872
Resultaat boekjaar	-1.008	13.084
	<u>159.791</u>	<u>164.956</u>
VOORZIENINGEN		
Latente belastingverplichtingen	252	194
Overige voorzieningen	31	32
	<u>283</u>	<u>226</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.784	9.984
Overige schulden	12	12
	<u>10.796</u>	<u>9.996</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	258	229
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	87	54
Overlopende passiva	1.078	1.108
	<u>1.425</u>	<u>1.391</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>172.293</u>	<u>176.569</u>



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

	Niet-DAEB 2021	Niet-DAEB 2020
Huuropbrengsten	6.060	6.042
Opbrengsten servicecontracten	338	359
Lasten servicecontracten	-337	-374
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-421	-424
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2287	-1.840
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-280	-245
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.073	3.518
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.497	3.719
Toegerekende organisatiekosten	-21	-23
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.410	-3.492
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	66	204
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.384	10.807
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	372	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.012	10.807
Opbrengsten overige activiteiten	74	158
Netto resultaat overige activiteiten	74	158
Overige organisatiekosten	-37	-37
Leefbaarheid	163	-71
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Saldo financiële baten en lasten	0	0
Resultaat voor belastingen	-673	14.579



Belastingen	-335	-460
Resultaat uit deelnemingen	0	-1.035
Resultaat na belastingen	-1.008	13.084



10.6 Gescheiden kasstroomoverzicht niet DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

	Niet DAEB 2021	Niet DAEB 2020
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	6.060	6.049
Vergoedingen	320	291
Overige bedrijfsontvangsten	9	31
Ontvangen interest	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>6.389</u>	<u>6.370</u>
Betalingen aan werknemers	-552	-525
Onderhoudsuitgaven	-1.852	-1.610
Overige bedrijfsuitgaven	-997	-891
Betaalde interest	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2	-4
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	-32	-30
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-3.435</u>	<u>-3.060</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>2.954</u>	<u>3.310</u>



	Niet DAEB 2021	Niet DAEB 2020
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	702	3.498
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.456	1.189
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overige	0	0
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>3.158</u>	<u>4.687</u>
Aankoop grond	0	0
Aankoop	0	0
Verbeteruitgaven	-565	-18
Externe kosten bij verkoop	-18	-143
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.579	-1.525
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>-2.162</u>	<u>-1.686</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	996	3.001
Ontvangsten verbindingen	0	1.463
Uitgaven verbindingen	-5.507	-7.201
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<u>-5.507</u>	<u>-5.738</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>-4.511</u>	<u>-2.737</u>



	Niet DAEB 2021	Niet DAEB 2020
Financieringsactiviteiten		
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	0	0
		0
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	0	
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.557	573
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.859	5.286
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.302	5.859



11 VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR

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

De WNT is van toepassing op Laurentius. Het voor Laurentius toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000. Dit is het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties klasse F.

11.1 Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

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



-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		€ 163.268,88
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Gegevens 2020		
bedragen x € 1	J.M.P. Bekkers – van Rooij	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€131.883	
Beloningen betaalbaar op termijn	€22.916,52	
<i>Subtotaal</i>	€154.799,52	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€168.000	
Bezoldiging	€154.799,52	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021		
bedragen x € 1	P.M. Knuvers	M.J.P. Hesem
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€20.250	€13.550



Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€26.250		€17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging	€20.250		€13.550
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.
Gegevens 2020			
bedragen x € 1	P.M. Knuvers	P.M. Knuvers	M.J.P. Hesen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/07 – 31/12	01/01 – 30/06	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€9.700	€6.500	€13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€12.668,85	€8354,10	€16.800

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	V.C.A. Reijers	D.S.N. Bakker-van den Berg	E. Kemperman
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 30/06	01/01 – 30/06	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€6.775	€6.775	€13.982,33
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€8.678,08	€8.678,08	€17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€6.775	€6.775	€13.982,33
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.



Gegevens 2020			
bedragen x € 1	V.C.A. Reijers	D.S.N. Bakker-van den Berg	E. Kemperman
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/07 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€13.000	€13.000	€6.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€16.800	€16.800	€8.445,90

Gegevens 2021		
bedragen x € 1	O. de Jong	I. Melis
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/07 – 31/12	01/07 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€6.775	€6.777
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€8.821,92	€8.823,82
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€6.775	€6.777
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020		
bedragen x € 1		
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2020	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging		
Bezoldiging	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	N.v.t.



12 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Cyberaanval

Op 25 maart heeft er een digitale aanval plaatsgevonden richting onze ICT-provider. De impact op onze organisatie en dienstverlening richting onze huurders zijn daardoor behoorlijk geraakt. Op 23 mei gingen we weer "live met het primaire systeem van Cegeka: R21-online. De impact van de aanval op onze dienstverlening is groot, we hebben in 2022 de nodige maanden nodig om de gehele dienstverlening weer op het oude niveau terug te brengen. We hebben overigens geen losgeld betaald. We hebben maatregelen genomen om een nieuwe aanval zo veel mogelijk te voorkomen, door een geheel nieuwe ICT-omgeving (buiten de RDS- omgeving) in te richten, die voldoet aan de meest actuele beveiligingssoftware en waarbij de blueprint mede is beoordeeld door Northwave, die ook onze ICT provider hebben ondersteund in het oplossen van de aanval. De RDS-omgeving wordt nog hoofdzakelijk gebruikt om te raadplegen. Denk aan het DMS. Zodra ook het digitale archief is geconverteerd naar de nieuwe omgeving draaien er geen primaire processen en systemen meer in de RDS-omgeving. Ook hebben veel medewerkers een training hieromtrent gevolgd. De cyberaanval is de reden dat we de datum van 1 juli niet hebben gehaald om een verklaring bij ons jaarverslag te krijgen van PwC. Ook heeft daardoor de dVi vertraging opgelopen. Dit hebben we overigens al ruim op tijd laten weten aan de toezichthouders Aw en WSW.



13 OVERIGE GEGEVENS

Statutaire resultaatbestemming

De statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming is als volgt:

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

Directie

Jessie Bekkers

De Raad van Toezicht

Peter Knuvers, voorzitter

Marina Hesen, vice-voorzitter

Eric Kemperman

Ilse Melis

Otbert de Jong



Bijlagen

BIJLAGE: WOONRUIMTEVERDELING VIA KLIK VOOR WONEN
Verhuringen per gemeente op basis van herkomst

Gemeente	Eigen gemeente		Niet-eigen gemeente		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	5	26,3%	14	73,7%	19	4,0%
Breda	325	70,7%	135	29,3%	460	96,0%
Totaal	330	68,9%	149	31,1%	479	100,0%

Verhuringen per gemeente op basis van toewijzingsmethode

Gemeente	inschrijfduur		geen inschrijfduur		bemiddeling		(extra aanbod) loting		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	8	100,0%		0,0%	7	87,5%	4	50,0%	19	238%
Breda	260	60,2%	7	1,6%	52	12,0%	141	32,6%	460	106%
Totaal	268	60,9%	7	1,6%	59	13,4%	145	33,0%	479	109%

Verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse

Gemeente	Doelgroep	Niet geliberaliseerd								Geliberaliseerd		Totaal Klik	
		goedkoop		betaalbaar - 1/2p		betaalbaar 3p>		bereikbaar		duur			
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	Primair		0,0%	10	83,3%	2	16,7%		0,0%		0,0%	12	2,51%
	Secundair		0,0%	1	16,7%		0,0%	5	83,3%		0,0%	6	1,25%
	Middeninkomen											0	0,00%
	Hoog inkomen		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	1	100,0%	1	0,21%
	subtotaal		0	0,0%	11	57,9%	2	10,5%	5	26,3%	1	5,3%	19
Breda	Primair	12	4,3%	222	80,1%	40	14,4%	1	0,4%	2	0,7%	277	57,83%
	Secundair	1	0,9%	26	24,3%		0,0%	78	72,9%	2	1,9%	107	22,34%
	Middeninkomen		0,0%		0,0%		0,0%	12	48,0%	13	52,0%	25	5,22%
	Hoog inkomen		0,0%	1	2,0%		0,0%	1	2,0%	49	96,1%	51	10,65%
	subtotaal	13	2,8%	249	54,1%	40	8,7%	92	20,0%	66	14,3%	460	96,03%
Totaal Klik		13	2,7%	260	54,3%	42	8,8%	97	20,3%	67	14,0%	479	100,00%



Verhuringen per gemeente naar doelgroep en leeftijdscategorie

Gemeente	Doelgroep	Tot 23 jaar		Vanaf 23 tot 65 jaar		Vanaf 65 jaar en ouder		Totaal Klik	
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	Primair	0	0,0%	10	76,9%	3	23,1%	13	2,7%
	Secundair	0	0,0%	5	100,0%	0	0,0%	5	1,0%
	Middeninkomen								
	Hoog inkomen	0	0,0%	0	0,0%	1	100,0%	1	0,2%
	subtotaal	0	0,0%	15	78,9%	4	21,1%	19	4,0%
Breda	Primair	13	4,6%	204	72,6%	64	22,8%	281	58,7%
	Secundair	0	0,0%	66	62,3%	40	37,7%	106	22,1%
	Middeninkomen	0	0,0%	21	91,3%	2	8,7%	23	4,8%
	Hoog inkomen	1	2,0%	42	84,0%	7	14,0%	50	10,4%
	subtotaal	14	3,0%	333	72,4%	113	24,6%	460	96,0%
Totaal Klik	Totaal Klik	14	2,9%	348	72,7%	117	24,4%	479	100,0%

Wachttijd 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			5,6	1,5							5,6	1,5
	Secundair							6,8	2,3			6,8	2,3
	Middeninkomen												
	Hoog inkomen												
	subtotaal			5,6	1,5	0,0	0,0	6,8	2,3	0,0	0,0	6,0	1,8
Breda	Primair	2,4	1,3	6,5	1,8	8,9	3,3	12,6	1,2	2,5	2,0	6,6	1,9
	Secundair	0,3	0,3	10,5	1,4			8,6	2,7	6,4	4,0	8,8	2,5
	Middeninkomen							9,1	3,6	6,3	2,2	7,7	2,9
	Hoog inkomen			9,3	9,0			5,4	5,3	6,5	2,0	6,6	2,3
	subtotaal	2,2	1,2	6,9	1,8	8,9	3,3	8,8	2,8	6,4	2,2	7,3	2,2
Totaal Klik	Totaal Klik	2,2	1,2	6,8	1,8	8,9	3,3	8,7	2,8	6,4	2,2	7,2	2,2



Wacht- en zoektijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en woningtypen

Gemeente	Doelgroep	Appartement met lift		Appartement zonder lift		Begane-grondwoning		Eengezinswoning		Seniorenpluswoning		Totaal	
		wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek	wacht	zoek
Alphen-Chaam	Primair		1,1				1,9		1,1		1,1		1,6
	Secundair				4,0				1,7				2,0
	Middeninkomen												
	Hoog inkomen												
subtotaal	subtotaal	1,2	1,1	5,4	4,0	4,5	1,9	6,4	1,4	15,3	1,1	6,0	2,3
Breda	Primair	7,3	1,9	2,5	1,6	3,8	1,2	9,7	3,1	6,4	1,1	6,6	1,9
	Secundair	7,8	2,0	3,8	2,2	4,8	2,6	10,0	3,4	9,7	2,3	8,8	2,5
	Middeninkomen	7,8	1,4					7,6	4,4			7,7	2,9
	Hoog inkomen	7,6	2,1	0,2	0,2	4,7	2,7	5,2	3,2	0,2	0,1	6,6	2,3
subtotaal	subtotaal	7,5	1,9	2,5	1,6	4,0	1,5	9,0	3,4	8,4	1,8	7,3	2,2
Totaal Klik	Totaal Klik	7,4	1,9	2,6	1,7	4,1	1,5	8,8	3,3	8,5	1,8	7,2	2,2

Verhuurproces per gemeente: aanbodgraad en wachttijd per toewijzingsmethodiek

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

Weigeringen per gemeente per doelgroep verdeeld naar weigeringscategorie

Gemeente	Doelgroep	Huurprijs gerelateerd		Woning gerelateerd		Persoon gerelateerd		Niet gereageerd		Totaal Klik		Aandeel
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	
Alphen-Chaam	Primair		0,0%	3	18,8%	12	75,0%	1	6,3%	16	100,0%	1,2%
	Secundair		0,0%		0,0%	5	100,0%		0,0%	5	100,0%	0,4%
	subtotaal	0	0,0%	3	14,3%	17	81,0%	1	4,8%	21	100,0%	1,6%
Breda	Primair	39	4,9%	312	39,5%	258	32,7%	180	22,8%	789	100,0%	60,4%
	Secundair	29	11,5%	93	36,8%	84	33,2%	47	18,6%	253	100,0%	19,4%
	Middeninkomen	9	14,1%	18	28,1%	13	20,3%	24	37,5%	64	100,0%	4,9%
	Hoog inkomen	36	20,0%	50	27,8%	57	31,7%	37	20,6%	180	100,0%	13,8%
	subtotaal	113	8,8%	473	36,8%	412	32,0%	288	22,4%	1286	100,0%	98,4%
Totaal Klik		113	8,6%	476	36,4%	429	32,8%	289	22,1%	1307	100,0%	100,0%



Bijzondere doelgroepen, verhuringen per doelgroep

Gemeente	Herstructurering	Maatschappelijke opvang	Vergunninghouders	WMO-kandidaten	Overige	MO individuele afspraken van corporaties	MO taakstelling Breda	Totaal
Alphen-Chaam			4		3			7
Breda	3		3	2	39	4	53	104
Totaal	3	0	7	2	42	4	53	111

Verhuringen via Klik voor Kamers

	Zelfstandige studentenwoningen	Studentenkamers
Aantal verhuringen	30	1
Aantal reacties	5.221	35
Aantal weigeringen	37	1
Inschrijfduur	2	0,1
Aanbiedingsgraad	2,23	2
Gem. aantal reacties per acceptatie	174	35