



LAURENTIUS

Samen voor een thuis

JAARVERSLAG 2016



LAURENTIUS
Samen voor een thuis



VOORWOORD	5
I VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	7
1 Tevreden klanten	8
2 Gezonde positie	11
3 De lerende organisatie	13
4 Samenwerking 1 + 1 = 3	15
5 Evenwichtige vastgoedsturing	18
6. Speerpunten 2017 - 2020	22
II BESTUURSVERSLAG	25
1. Bestuurlijke zwaartepunten	26
2. Organisatie	29
3. Intern toezicht	34
4. Extern toezicht	38
5. Financiën	40
III JAARREKENING	47
Geconsolideerde Jaarrekening	48
1 Geconsolideerde balans per 31 december 2016	48
2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016	50
3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2016	51
4 Algemene toelichting	52
5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	59
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	70
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	75
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	77
9 Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht	79
10 Toelichting op de geconsolideerde balans	80
11 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	93
Enkelvoudige jaarrekening	99
12 Enkelvoudige balans per 31 december 2016	99
13 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016	101
14 Algemene toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	102
15 Toelichting op de enkelvoudige balans	103
16 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	114
VERKLARING VAN DE DIRECTEUR-BESTUURDER EN ONDERTEKENING	124



BIJLAGEN	125
1 Tevreden klanten in cijfers	126
2 Gezonde positie in cijfers.....	128
3 Lerende organisatie in cijfers	129
4 Evenwichtige vastgoedsturing in cijfers.....	130
5 Samenwerking 1 + 1 = 3	132
6 Ledenraad	134
7 Management.....	135
8 Ondernemingsraad	137
9 Werknemers.....	138
10 Raad van commissarissen.....	139
11 Auditcommissie.....	142
12 Selectie- en remuneratiecommissie.....	143
13 Huurderskoepel	144
14 Bewonerscommissies.....	146
15 Aedes-benchmark 2016	147
16 Woonruimteverdeling via <i>Klik voor Wonen</i>	148
17 Woonruimteverdeling via <i>Klik voor Kamers</i>	153
Lijst van tabellen	155
Lijst van afkortingen	157

VOORWOORD

Het zijn spannende tijden voor corporaties. Er dient zich een nieuwe werkelijkheid aan met strengere spelregels, hogere verwachtingen en meer verantwoording. In 2016 heeft de implementatie van de nieuwe Woningwet alle corporaties een uitzonderlijke hoeveelheid werk bezorgd. De impact van de wet is enorm. Denk maar aan veranderingen in de administratieve inrichting, de aanpassing van juridische kaders en bevoegdheden, de boekhoudkundige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, het passend toewijzen aan nieuwe bewoners en het indienen van een scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB. De impact was zelfs zo groot dat Laurentius zich genoodzaakt zag het Plan van Aanpak voor financieel herstel uit 2012 te actualiseren. In het verlengde daarvan hebben we ook een nieuwe portefeuillestrategie opgesteld.

Het is jammer dat onze bewoners weinig voordeel hebben van de nieuwe Woningwet. Neem bijvoorbeeld het passend toewijzen. Dit moet er voor zorgen dat mensen met een laag inkomen altijd een betaalbare woning toegewezen krijgen, maar leidt in de praktijk helaas tot minder keuzevrijheid, minder mutaties en langere wachtlijsten. Des te fijner is het dat Laurentius de afgelopen jaren haar oorspronkelijk beoogde financieel herstel kon versnellen. Dit gaf ruimte om in de nieuwe portefeuillestrategie het aantal te verkopen woningen in ons kernwerkgebied Breda en Alphen-Chaam drastisch terug te brengen. Ook slaagden we erin om voor circa 1.800 woningen de streefhuur te verlagen waardoor deze woningen voor het betaalbare segment behouden blijven.

In 2016 hebben we ook kunnen bij dragen aan projecten voor een schone, hele en veilige woonomgeving en hebben we samen met de gemeente Breda huisvesting kunnen regelen voor stathouders. Daarnaast hebben we gewerkt aan de relatie met onze bewoners, bewonersvertegenwoordigers en andere stakeholders. De samenwerking met de Huurderskoepel is het afgelopen jaar sterk verbeterd, we organiseerden themabijeenkomsten met bewonerscommissies, hebben mooie resultaten geboekt dankzij de klantenpanelgesprekken, we gaven het actieve bewonersbeleid vorm, stelden we een buurtbeheerder en een doorstroommakelaar aan en verlengden de kwartiermaker zorg & welzijn. Daarnaast organiseerden we voor het eerst een dag voor onze belanghouders. Hun adviezen en complimenten verwerkten we in ons nieuwe ondernemingsplan dat we begin 2017 hebben opgeleverd, evenals ons belanghoudersbeleid.

We hebben in 2016 onze financiële ratio's versterkt, handen en voeten gegeven aan de nieuwe regelgeving, zakelijker gewerkt én ons sociale gezicht steeds meer laten zien. Onze omslag kent echter geen eindpunt, want de ontwikkelingen in de samenleving gaan door. Verandering is niet meer tijdelijk – verandering is een constante factor.

In 2017 gaan we verder op de ingeslagen weg. Een belangrijke stap is dat Laurentius gaat onderzoeken wat het verkopen van de complexen buiten Breda en Alphen Chaam kan bijdragen om een gezonde corporatie te worden. Want financieel gezond worden is een belangrijke voorwaarde om onze kerntaak uit te kunnen voeren: het bieden van aantrekkelijk en betaalbaar wonen voor huishoudens met een laag inkomen en bijzondere doelgroepen. Onze bewoners mogen rekenen op een goede dienstverlening in een prettig huis van goede kwaliteit. Zodat ze zich thuis voelen: Samen voor een thuis, daar staan we voor!

Marie-Thérèse Dubbeldam- Ooms
Breda, mei 2017





I VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG



1 Tevreden klanten

We streven naar tevreden klanten door een goede service en dienstverlening, een divers woningaanbod in een prettige woonomgeving en door onze bewoners te betrekken bij ons beleid en de uitvoering daarvan. Hierbij denken en werken we vanuit drie perspectieven: de individuele klant, het klantencollectief en de dienstverlening. Een belangrijk doel voor 2016 was het realiseren van een stijging van de klanttevredenheid naar een 7,5.

Klanttevredenheid

Zoals hierna en ook in andere hoofdstukken is te lezen, werkte Laurentius in 2016 op verschillende fronten aan het verbeteren van de klanttevredenheid. En met name aan (het verbeteren van) de relatie met onze bewoners. Om te weten of we de goede weg bewandelen, vroegen we in 2016 op verschillende momenten of bewoners tevreden waren over een reparatie. Ook vragen we nieuwe en vertrekkende bewoners naar hun ervaringen met Laurentius. De uitkomsten vindt u in de bijlage op pagina 126 (Tevreden klanten in cijfers). Uit deze cijfers blijkt dat we in 2016 in de Aedes-benchmark een gemiddelde klanttevredenheidsscore hebben gehaald van 7,3. Dit betekent dat we onze doelstelling van 7,5 voor 2016 niet hebben gehaald en bleven we nét onder het sectorgemiddelde van 7,4. Gelukkig hebben we van veel bewoners verbetertips gekregen. Die gebruiken we om het in 2017 beter te doen. De informatie over de Aedes-benchmark staat in de bijlage op pagina 146.

Klantgericht werken

Sleutelwoorden in het klantgericht werken van Laurentius zijn: maatwerk, een goede (huur)prijs-kwaliteit verhouding, eigen verantwoordelijkheid van bewoners, luisteren naar bewoners, samen, meedoen en meedenken.

We voerden in 2016 een actief participatiebeleid met als doel dat bewoners daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen op het beheer en beleid van Laurentius. Dit deden we onder meer door nauw samen te werken met de Huurderskoepel en bewonerscommissies (21 commissies in 2016). In 2016 maakten we de overstap van de in de overlegwet bedoelde inspraak- en adviestrajecten naar co-creatie. Dankzij co-creatie zijn bewoners vanaf het begin betrokken bij ontwikkelingen en bij het beleid. Zo is in 2016 onder meer het onderhoudsABC tot stand gekomen.

Daarnaast organiseerden we themabijeenkomsten voor onze bewonerscommissies, wijkbijeenkomsten voor bewoners (tweemaal in 2016: wijken noord, wijken zuid) en klantenpanels over de servicekosten, het groen- en schoonmaakcontract. Op deze manier ontstaat er op belangrijke onderwerpen inspraak en co-creatie.

Leefbaarheid

Omdat leefbaarheid in de wijk en de eigen verantwoordelijkheid van bewoners voor die leefbaarheid steeds belangrijker is, staat dit bij Laurentius hoog op de agenda.

We werkten het afgelopen jaar aan verschillende projecten en initiatieven mee die bijdragen aan een fijne, veilige woonomgeving. Zoals 'Buurtvaders', 'Wonen met gemak', 'Wolfslaar' en 'Praatje in uw Straatje'.

Wensen van individuele bewoners vonden beter hun weg omdat wij deze initiatieven actief opzochten en faciliteerden. Voorbeelden van gerealiseerde bewonerswensen zijn de aanleg van een Jeu de boulesbaan bij wooncomplex de IJp/ Iepstede Overakker en het inrichten van een tuin bij koffiekamer Heilaarflat Princenhage.



Wat betreft de service aan bewoners zijn in 2016 belangrijke stappen gezet. Het digitale bewonersportaal 'Mijn Laurentius' is in de lucht en het Klant Contact Centrum werkt volgens het click-call-face principe waardoor we bewoners sneller en meer adequaat kunnen helpen. Daarnaast waren we in 2016 fysiek aanwezig en aanspreekbaar in de wijk door, op proef, een buurtbeheerder aan te stellen bij 15 wooncomplexen. In 2017 onderzoeken we de effecten hiervan en bekijken we of de buurtbeheerder actief blijft in de wijk.

Buurtvaders en jongeren

Berend van Engelen, teamleider sociaal beheer / wijkconsulent: *'Sinds juli 2016 zijn er in ons wooncomplex 'De Wisselaar' buurtvaders actief. Deze buurtvaders zetten zich al sinds 2009 in als vrijwilliger om de wijk voor iedereen veilig en leefbaar te houden. Hun kracht ligt in het aanspreken van jongeren die voor overlast zorgen en, als het nodig is, het betrekken van hun ouders hierbij. De buurtvaders werken samen met professionals in de wijk en sluiten aan bij wijkgerichte overleggen en acties in heel Breda Noord-Oost. De vaders verrichten niet alleen goed werk, maar doen bovendien ervaring op waardoor hun kansen op de arbeidsmarkt worden vergroot. Omdat het project bijdraagt aan de veiligheid, participatie en leefbaarheid in de wijk, levert Laurentius hier graag een financiële bijdrage aan, samen met AlleeWonen en WonenBreda.'*

Hoe we ook te maken krijgen met onze bewoners, het gaat er altijd om dat we vanuit die bewoner denken en handelen. Hierbij zijn interne systemen, procedures en structuren niet leidend, maar faciliterend om onze klantfilosofie waar te maken. Voor het klantgericht werken hebben we in 2016 veel uit de kast gehaald. Die gerichte aandacht heeft als resultaat dat zowel de medewerkers in de wijk als op kantoor meer en beter vanuit de klant denken en werken. Tegelijkertijd valt er nog genoeg te verbeteren en te leren. En dit is precies wat we zijn: een lerende organisatie.

Samen met bewoners aan de slag in de wijk

Tim Timmermans, teamleider dagelijks onderhoud: *'Voor het eerst waren bewoners in 2016 nauw betrokken bij de aanbesteding van groenonderhoud en schoonmaakcontracten. Tijdens twee zeer drukbezochte bijeenkomsten konden ze partijen aandragen, meedenken over het programma van eisen en invloed uitoefenen op het eindresultaat. Doel van de aanbesteding is een zo goed mogelijk programma voor een zo goed mogelijke prijs te realiseren. De bewoners en huurderskoepel blijven gedurende het hele traject advies- en sparringpartner. We verwachten het project midden 2017 af te ronden.'*

Klachten, complimenten en geschillen

In 2016 hebben we in totaal 170 (2015: 130) klachten en 73 complimenten van bewoners ontvangen.

Klachten

We behandelen klachten in vier aandachtsgebieden:

1. Dienstverlening (onvoldoende oplevering woning, negatieve ervaring leverancier, opmerkingen bij verkoop woning, algemene klacht over personeel van aannemer, oneens met huurbeleid of toewijzingsbeleid).
2. Bejegening (onjuist te woord worden gestaan door een medewerker van Laurentius).
3. Reparaties (opmerkingen over uitvoeren van reparatie/onderhoud/renovatie).
4. Duurt te lang/geen reactie (opmerkingen over de snelheid waarmee Laurentius klachten verhelpt of afhandelt).



Onze interne klachtencoördinator bewaakt de tijdige en correcte afhandeling van bewonersklachten. Omdat een belangrijk deel van de klachten over de dienstverlening ging, met name over de warmtewet en het compensatiefonds, heeft dit onze bijzondere aandacht in 2017.

Bewoners beter horen

Monique Gijsbrechts, teamleider Klant contact centrum: *'In 2016 heeft ons in 2015 gestarte klachtenmanagement nog meer vorm gekregen en hebben we ons op vier aandachtsgebieden gericht: dienstverlening, bejegening, reparaties, geen reactie/duurt te lang. Doordat één medewerker de klachten coördineert is de afhandeling beter geborgd. En wordt een klacht vanaf het moment van binnenkomst tot aan de afhandeling op de voet gevolgd. We willen dat onze bewoners zich gehoord voelen, weten dat we hun klachten serieus nemen en er naar streven dat geen enkele klacht tussen de wal en het schip belandt.'*

Complimenten

Bewoners laten ook hun waardering blijken (schriftelijk, via onze website en sinds eind maart 2016 ook via het bewonersportaal). Ze geven onder meer aan blij te zijn met de snelle en adequate afhandeling van hun reparatieverzoek, de snelle service van Laurentius en de invoering van het bewonersportaal op internet. Deze complimenten delen we intern en geven we door aan onze aannemers.

Geschillen

In 2016 is één geschil behandeld door de Stedelijke Geschillencommissie Breda en één geschil in onderling overleg opgelost. Daarnaast heeft de Huurcommissie vier uitspraken gedaan over zaken uit 2015 en twee nieuwe zaken behandeld. De Huurcommissie stelde Laurentius in 2016 vijf maal in het gelijk en geen enkele keer in het ongelijk. Over één zaak volgt nog een uitspraak.

Belangrijkste resultaten

- Beleidsstukken in co-creatie met onze bewoners opgesteld.
- Bewoners hebben een zichtbaar en persoonlijk aanspreekpunt in wijken door de aanwezigheid wijkconsulenten, verhuurhuurmakelaars, opzichters en buurtbeheerder.
- Het Klant Contact Centrum (KCC) beantwoordde telefonische vragen in 2016 in 70% van de gevallen direct, duidelijk, juist, snel en uniform.
- Extra comfort en duurzaamheidsprojecten door de input van bewoners in de wijkbijeenkomsten.
- Kwaliteitsbeleid mutatiewoningen ingevoerd.
- Met gebruikers *Klik voor Wonen*-verband een nieuwe website voor woningzoekenden ontwikkeld met veel meer mogelijkheden, informatie en klantwaarde.
- Klachtencoördinator aangesteld.

Wat kan beter

- Verdere digitalisering van de klantprocessen.
- Bereikbaarheid van ons Klant Contact Centrum.
- Het reparatieproces en het doorlopend meten van bewonerstevredenheid hierover.
- Alle beleidsplannen in co-creatie maken met onze bewoners.



2 Gezonde positie

We willen zo snel mogelijk weer een financieel gezonde corporatie zijn. En binnen de kaders van de Actualisatie 2016 van het Plan van Aanpak uit 2012 voldoen aan de eisen van de sectorinstituten. Zodat we kunnen investeren in vastgoed en onze volkshuisvestelijke taken voor de volle 100% kunnen waarmaken. Dit vraagt ten eerste om tijdig, volledig en betrouwbaar inzicht in de ontwikkeling van onze financiële positie. Ten tweede is een duidelijke visie nodig op hoe het herstel kan worden voortgezet binnen een omgeving die voortdurend verandert. Denk hierbij aan de woningmarkt, zorg, belanghouders, wet- en regelgeving, toezicht kaders, etc.

Financieel herstel

Met de Actualisatie 2016 hebben we laten zien hoe we het toen ingezette herstel kunnen continueren. We concluderen in die actualisatie dat we aan de financiële hersteldoelen blijven voldoen. Ondanks de extra druk die de Woningwet 2015 legt op onze beschikbare middelen, lopen we qua herstel geen vertraging op en is er slechts sprake van wat minder versnelling. De belangrijkste oorzaken van de 'lagere versnelling' zijn de huurmatiging uit het Sociaal Huurakkoord en de regels rondom het passend toewijzen. Die verplichten Laurentius om een groter deel van de sociale huurwoningvoorraad onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag toe te wijzen.

Focus op kerntaak

De in 2016 gestarte voorbereiding van de verkoop van de woningen buiten ons kernwerkgebied Breda en Alphen-Chaam moet bijdragen aan verder financieel herstel. Het zorgt ervoor dat we kunnen voldoen aan de nieuwe wettelijke volkshuisvestelijke taken zoals matiging van de huurverhoging en het passend toewijzen.

Samen met onze bewoners en samenwerkingspartners bieden we een thuis, goed en betaalbaar wonen, 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. We houden de conditie van het vastgoedcasco op minimaal niveau 2. Dit is beter dan de norm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) die minimaal 3 voorschrijft. Nog een pluspunt: in 2016 heeft onderzoek aangetoond dat we met het zorgvastgoed van Laurentius weinig risico lopen. Dit heeft een gunstig effect op het financiële herstel.

Gunstige ontwikkeling financiële positie

Marleen Kloppers, manager financiën: *'Volgens de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn we qua financiën op de goede weg. Ze bevestigen dat de verwachte ontwikkeling van onze financiële positie zich tot 2027 binnen de gewenste kaders beweegt, ze delen onze inzichten en staan achter de Actualisatie 2016.'*

Scheiding sociaal en commercieel woningbezit

Het voorstel voor de splitsing van ons sociale en commerciële woningbezit is getoetst aan de kaders van de Actualisatie 2016 en voldoet aan het in april verschenen Beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) voor de scheiding DAEB en niet-DAEB¹. Dit voorstel hebben we eind 2016 aan de minister aangeboden. We hebben hiermee aan de wettelijke eisen voldaan zonder dat het voor onze bewoners consequenties heeft.

¹ Het onderscheid tussen sociale- en commerciële woningen wordt in de regelgeving 'onderscheid DAEB en niet-DAEB' genoemd.



Rapportages en analyses

We hebben in 2016 extra aandacht besteed aan de manier waarop we de ontwikkeling van onze financiële positie inzichtelijk maken. En dit komt de kwaliteit van onze financiële analyses en rapportages ten goede. Onze accountant PwC heeft bevestigd dat de volledigheid en betrouwbaarheid van de rapportages is verbeterd. In de praktijk betekent het dat we minimaal éénmaal per kwartaal rapporteren en sturen op kasstromen, winst- en verliesrekening én balans. Vervolgens toetsen we die cijfers aan de kaders van de sectorinstituten, de begroting en ons herstelplan.

Belangrijkste resultaten

- Hogere inkomsten en lagere uitgaven door strategische en financiële keuzes.
- Extra aflossen van leningen.
- De begrote verkoopkasstroom is ver overtroffen.
- Voorbereiding van de complexgewijze verkoop van het bezit buiten ons kernwerkgebied.

Wat kan beter

- Onze rapportages en analyses beter laten aansluiten op het ondernemingsplan.
- Verder automatiseren van de sturings- en verslagleggingsinformatie.
- Meer sturen op KPI's die zowel op interne normen, zoals de begroting, als op externe benchmarks gebaseerd zijn.



3 De lerende organisatie

Wij zijn een lerende organisatie en investeren elk jaar in de ontwikkeling en kwalitatieve groei van onze organisatie en onze mensen om Laurentius verder te professionaliseren. Dit vraagt om een bevlogen en coachende stijl van leidinggeven en voor medewerkers betekent het dat ze hun verantwoordelijkheid zien en nemen, taakvolwassen zijn en zelf de regie voeren over hun werkzaamheden. Hierbij zorgen we voor 'slanke en slimme' processen en gebruiken we ons gezond verstand. Het doel van de lerende organisatie is: 'Samen voor een thuis'.

Koers organisatie

In de koers van de organisatie zijn onze klanten het absolute middelpunt, zoals is te lezen in het uitvoeringsplan 'Klant & Continuïteit'. Daarnaast staan vier kernwaarden hoog in ons vaandel: integer, klantgericht, zakelijk en eigen verantwoordelijkheid en samenwerking. Met deze kernwaarden hebben we geformuleerd welke organisatie we willen zijn, wat we nodig hebben en wat we verwachten van onze medewerkers en leidinggevenden. Dit leidde in 2016 tot acties die de koers van de organisatie handen en voeten gaven en waarmee we medewerkers meenamen in het ontwikkelingsproces. Denk hierbij aan trainingen en workshops op het gebied van feedback, gesprekstechnieken, schrijftechnieken, vakkennis, persoonlijke effectiviteit en persoonlijk leiderschap.

Samen voor een thuis

Het bewustwordingsproces om te denken en te werken vanuit de klant is hét fundament onder 'Samen voor een thuis'. Vanuit dit perspectief formuleerden medewerkers en leidinggevenden in 2016 per team 'hun bedoeling'. Daarnaast is een interne regiegroep ingericht om te zorgen voor continue focus op 'de bedoeling' en hieraan verbonden activiteiten. Onze medewerkers leren hun werk zelf te organiseren en leidinggevenden coachen steeds meer in plaats van te sturen.

Eerlijk communiceren, elkaar laten weten waar de schoen wringt en duidelijke, tijdige communicatie blijft een punt van aandacht. We blijven werken aan onze professionaliteit.

De bedoeling van Laurentius

Saskia Brounen, personeel en organisatie: 'Onder het motto 'Samen voor een thuis' hebben we in 2016 verdere stappen gezet om medewerkers en leidinggevenden mee te nemen in de koers van de organisatie. Dit doen we volgens de methode van 'de bedoeling' die er kortgezegd op neer komt dat je je bij alles wat je doet, bewust bent van je kerntaak en de bestaansreden van de organisatie.'

Slimmere werkprocessen

In 2016 zijn de werkprocessen verder doorgelicht en verbeterd op basis van het KISS-principe² en de Lean-methode. Lean wil zeggen dat je systemen en processen zodanig inricht dat ze je optimaal ondersteunen in het werken vanuit de klant. We stelden per proces een verbeterregister op dat we stap voor stap realiseren, zoals bijvoorbeeld het voorkomen van verspilling en wachttijden. Daarnaast is in gesprekken tussen leidinggevenden en medewerkers permanent aandacht voor het makkelijker en slimmer organiseren van het eigen werk.

² KISS: Keep It Short & Simple



Verbeteringen waar bewoners plezier van hebben

Mara van der Lans, manager wonen: *'Met behulp van de Lean-methode komen we er achter welke aanpak, processen, werkzaamheden of acties geen toegevoegde waarde hebben voor onze bewoners. En wat wél bijdraagt aan 'Samen voor een thuis'! Het goede is dat de medewerkers zelf, met heel veel enthousiasme, de optimalisaties ophalen bij de klant, bedenken, uitproberen en doorvoeren. En vervolgens de klanttevredenheid meten. Dit heeft in 2016 een paar mooie verbeteringen opgeleverd.*

- *Bewoners kunnen vanaf 2016 hun huur betalen met een digitale acceptgiro. De papieren versie hebben we afgeschaft. Dit bespaart tijd en geld.*
- *Huurders kunnen online hun saldo inzien en betalen*
- *Er zijn meerdere incassomomenten te kiezen zodat de klant aansluiting kan maken met het inkomen.*
- *Voor nieuwe bewoners is een heleboel papierwerk afgeschaft en zij ontvangen sneller de benodigde informatie.*
- *De klant ontvangt bij inspectie direct in de woning digitaal het woningrapport*
- *We hebben een digitale koppeling tussen onze verhuuradministratie en 'Klik voor Wonen' gemaakt. Dit levert een sneller mutatieproces op en een hogere kwaliteit van huur- en woninggegevens.'*

Informatievoorziening en informatiebeveiliging

We realiseren ons dat de kwaliteit van de informatievoorziening en de manier waarop we die voorziening gebruiken zeer belangrijke factoren zijn bij het realiseren van 'Samen voor een thuis'. Daarom hebben we in 2016 een visie ontwikkeld op de informatievoorziening/systemen, inclusief een aanpak voor de informatiebeveiliging. Beiden implementeren we in 2017 in de organisatie. Een grote en belangrijke stap die zeker zal bijdragen aan wat we met 'Samen voor een thuis' voor ogen hebben.

We doen veel, maar er moet ook nog veel gebeuren willen we 'Samen voor een thuis' op alle fronten en in alle facetten waarmaken. Dat is niet erg, dat hoort bij een 'lerende organisatie'. We zijn tevreden over de positieve ontwikkeling die de organisatie in 2016 doormaakte.

Belangrijkste resultaten

- Effectievere en efficiëntere werkprocessen door de Lean-methode.
- Meer kruisbestuiving binnen teams en tussen teams onderling.
- Nauwere samenwerking tussen opzichters en wijkconsulenten.
- Visie ontwikkeld op informatiebeveiliging, informatisering en automatisering.
- Visie op leidinggeven ontwikkeld: Rust & Reflectie, Koersen & Kiezen, Samen Kaders.

Wat kan beter

- Meer focus: minder onderwerpen, meer diepte.
- Er voor zorgen dat de organisatie kwalitatief en kwantitatief goed is toegerust.



4 Samenwerking 1 + 1 = 3

Het intensiveren van en investeren in de samenwerking met maatschappelijke partners was in 2016 een belangrijk punt op de agenda. We zijn ervan overtuigd dat deze samenwerking bijdraagt aan de tevredenheid van onze klanten en aan het optimaliseren van de inzet van onze financiële middelen. Minstens zo belangrijk vinden we dat Laurentius wordt gezien als een betrouwbare en creatieve organisatie waarmee partners graag samenwerken. Het gezamenlijk streven is om daar waar de taak van de ene partner ophoudt, de ander die taak zo geruisloos mogelijk overneemt. Door samenwerking met partijen in de wijk, in het onderhoud en op het gebied van zorg en welzijn creëren we meerwaarde: 1 + 1 = 3.

Huurderskoepel: samenwerkings- en sparringpartner

Leontine Klaase, communicatiemedewerker: *'De Huurderskoepel Laurentius (HKL) is een onafhankelijke vereniging die de belangen behartigt van de bewoners van Laurentius en waar alle bewoners gratis lid van kunnen worden. Omdat we graag van onze bewoners horen wat er speelt en wat hun ervaringen zijn, is de huurderskoepel voor ons een belangrijke samenwerkings- en sparringpartner. In 2016 hebben we bijna maandelijks met elkaar om tafel gezeten waarbij zo'n 13 onderwerpen over met name beleid en beheer de revue zijn gepasseerd. Zoals bijvoorbeeld de huurverhoging in juli 2016, het nieuwe OnderhoudsABC, de website en de oprichting van de stichting 'Klik voor Wonen'. Laurentius heeft de samenwerking met de Huurderskoepel hoog in het vaandel en gaat in 2017 graag op dezelfde voet verder.'*

Samenwerking belanghouders

Om te horen hoe onze partners de samenwerking ervaren, hebben we in juni 2016 een dag georganiseerd voor en met onze belangrijkste belanghouders. Dit zijn: de Huurderskoepel Laurentius (HKL), de gemeente Breda, collega corporaties, zorgpartijen en onze leveranciers en aannemers. Al deze partners waren vertegenwoordigd en we kunnen terugkijken op een bijzondere, inspirerende en voor ons ook leerzame bijeenkomst.

Onze belanghouders hebben ons op een positief kritische manier de spiegel voorgehouden en dat heeft tot waardevolle inzichten geleid. We noemen er een paar:

- Samenwerking is belangrijk en er is voor Laurentius meerwaarde te halen door meer de verbinding te zoeken met de belanghouders.
- De communicatie van Laurentius kan beter en mag na enkele intern gerichte jaren weer meer extern gericht zijn.
- Meer focus op de communicatie met individuele bewoners: onderzoek wat er leeft en speelt en wat voor hen meerwaarde heeft.
- Neem verantwoordelijkheden niet over en kijk goed naar de bedoeling.

We hebben deze inzichten verwerkt in een nieuwe visie op onze samenwerking met belanghouders en in het ondernemingsplan 2017-2020.

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 2015-2018. Zoals bijvoorbeeld de in 2016 ingediende moties 11, 1000 en de motie tijdig tijdelijke woningen en de Aanvulling op de woonvisie. Met deze aanvulling spelen we beleidsmatig in op de opgave om het aanbod betaalbare huurwoningen in de stad te verruimen. Het periodiek onderzoek naar de ontwikkeling van doelgroepen en woonlasten is onder regie van de Alliantie-partners uitgevoerd. Dit was voor Laurentius een prima basis voor onze nieuwe portefeuillestrategie, het scheidingsvoorstel en het plan 'Aanvulling op de woonvisie' eind 2016.

In 2017 maakt de Alliantie aanvullende prestatieafspraken over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale voorraad. Het spreekt vanzelf dat we grote waarde hechten aan de samenwerking binnen de Alliantie en aan de hieruit voortvloeiende afspraken.

Minister Blok op bezoek bij Laurentius

Anneke Creemers, adviseur wonen, welzijn en zorg: *'Het langer thuis wonen van ouderen, het sluiten van verzorgingstehuizen en de consequenties hiervan voor de woon-leef- en zorgomstandigheden van senioren heeft ieders aandacht. De manier waarop we hier in Breda als corporaties, gemeente, zorginstellingen mee omgaan, is opgevallen in Den Haag. Het was voor minister Blok van Wonen in ieder geval aanleiding om in 2016 een bezoek te brengen aan onze stad en corporatie. Er is vooral gesproken over het belang van samenwerking in het sociaal domein en hoe we die samenwerking in Breda goed hebben georganiseerd.'*

Afspraken gemeente Alphen-Chaam

De samenwerking en relatie met de gemeente Alphen-Chaam kreeg in 2016 een impuls. We maakten afspraken over passend toewijzen, woningverkoop en de huisvesting van statushouders. Die hebben we in 2016 bezegeld met de ondertekening van een contract. Het illustreert hoe we samen constructief bouwen aan een nieuw woonbeleid en aan nieuwe meerjarige prestatieafspraken. Voor 2017 staat de nieuwe woonvisie en een uitbreiding van het afsprakenpakket met Alphen-Chaam op de agenda.

Wonen+

Door alle veranderingen in het sociaal domein is de samenwerking met onze zorgpartners en andere maatschappelijke partners intensiever en belangrijker dan ooit. Deze samenwerking speelt zich vooral af op wijkniveau, dicht bij onze bewoners, zoals in het project 'Soep op de Stoep', 'Praatje in uw Straatje' en binnen de verschillende projecten rondom het langer thuis en zelfstandig wonen van ouderen (Nieuw Wolfslaar, Wonen met gemak). Daarnaast pakken we onze verantwoordelijkheid en rol in tal van andere projecten of kleinere samenwerkingsverbanden: bijvoorbeeld de samenwerking met AlleeWonen in het project 'Wonen+'. Dit project draait om het op een creatieve en speciale manier toewijzen van sociale huurwoningen in de buurten Kesteren en Muizenberg. Woningzoekenden die graag in deze buurten willen wonen kunnen 'solliciteren' naar een woning door zich in te zetten voor de wijk in de vorm van vrijwilligerswerk. Vervolgens selecteert een commissie van actieve bewoners uit de wijk de kandidaten.

Statushouders en MO-ers

In 2016 heeft Laurentius zich maximaal ingezet voor en een forse bijdrage geleverd aan de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. In de gemeenten Alphen/Chaam en Roermond zijn helaas te weinig (passende) woningen vrijgekomen om het doel van Laurentius te kunnen behalen.

Tabel 1 Huisvesting vergunninghouders

Gemeente	Doel Laurentius	Realisatie Laurentius	Realisatie gemeentebreed
Breda	144	144	Volledig
Alphen-Chaam	16	8	Volledig
Roermond	4	1	Bijna (137/146)
Helmond	1	1	Volledig

Aantallen in personen

In Breda heeft Laurentius afspraken over het huisvesten van 'uitstromers' uit de Maatschappelijke Opvang (MO-ers): in 2016 heeft Laurentius hiervoor 17 woningen geleverd.



Voor iedereen een thuis

Angelique van Hoorn, teamleider verhuurmakelaars: *'In 2016 huisvestte Laurentius twaalf alleenstaande vergunninghouders in drie woningen in Prinsenbeek. De plannen hiervoor zorgden voor onrust onder omwonenden. Door onder andere spreekuren te organiseren is het goed afgelopen. Mede dankzij leerwerkbedrijf JARA dat ons hielp met het opzetten van een vrijwilligersnetwerk. Met als resultaat dat op dit moment maar liefst veertig wijkbewoners actief zijn in Prinsenbeek.*

De vergunninghouders wonen nu zo'n halfjaar in hun woning en het gaat hartstikke goed. De samenwerking tussen de vergunninghouders en bewoners in Prinsenbeek, gemeente Breda, JARA, Vluchtelingenwerk en de medewerkers van Laurentius zorgde voor een resultaat waar we met z'n allen trots op zijn.'

Belangrijkste resultaten

- Omgangscodes Herstructurering en Groot Onderhoud 2016 - 2020 afgesproken met de Huurderskoepel Laurentius.
- Volledig vernieuwde website *Klik voor Wonen* met verbeterde gebruikersfaciliteiten.
- 11 individuele WMO aanpassingen (23.687 euro) en 21 kleinere aanpassingen buiten WMO tegen huurverhoging.
- Actieve rol in de Alliantie projectgroepen Wijkimpuls, Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)/Goed Wonen voor Iedereen (GWI), Energie en de Werkgroep en Taskforce betaalbaarheid en beschikbaarheid.
- Met de gemeente een nieuwe vorm voor kamergewijze verhuur ontwikkeld voor statushouders die wachten op gezinshereniging. In deze woonvorm voor 12 personen gehuisvest aan de Eglantier in Breda. Gemeente Breda ontwikkelde hierna voor heel Breda aan een nieuw kamerbeleid.

Wat kan beter

- Belanghoudersbeleid vaststellen en systematisch uitvoeren.



5 Evenwichtige vastgoedsturing

Het vijfde speerpunt voor 2016 was evenwichtige vastgoedsturing. Dit houdt in dat we ons vastgoed onderbouwd sturen zodat onze portefeuille zowel volkshuisvestelijk als financieel toekomstbestendig is. Om dit te realiseren sturen we op maatschappelijk en financieel rendement. Rendement vanuit het perspectief van de klant, vanuit financieel oogpunt, op basis van risico en op basis van de markt (de volkshuisvestelijke c.q. sociale doelstelling). We stelden een actuele portefeuillestrategie op die ons de kaders en uitgangspunten biedt voor allerlei vormen van beleid: het voorraadbeleid, huurbeleid, verkoopbeleid, onderhouds- en investeringsbeleid en beleid voor duurzaamheid en energie maatregelen. Hierbij houden we vast aan ons hoofddoel: het bieden van aantrekkelijk en betaalbaar wonen voor bijzondere doelgroepen en huishoudens met een laag inkomen.

Portefeuillestrategie

De in 2016 opgestelde portefeuillestrategie passen we sinds 1 januari 2017 toe. In financiële zin voldoet deze nieuwe strategie aan de voorwaarde van de Aw en WSW om in lijn te blijven met de Actualisatie van het financieel herstelplan. Volkshuisvestelijk gezien kan Laurentius de komende jaren een grotere bijdrage leveren aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Breda en Alphen-Chaam dan in het plan van aanpak 2012 voorzien door in 2016 de voorbereidingen te treffen voor de verkoop van woningen buiten het kernwerkgebied van Laurentius.

Ook vormde de portefeuillestrategie de onderlegger voor de scheiding van DAEB en niet-DAEB en voldoen we met deze portefeuille aan de geldende wettelijke eisen rondom passend toewijzen.

Onderhoud

De keuze voor het in 2016 uitgevoerde onderhoud maakten we in 2015 aan de hand van deze criteria:

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

Bij gepland onderhoud (planmatig onderhoud en contracten) ging het initiatief uit van Laurentius, bij dagelijks onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud) ging het initiatief uit van onze bewoners. Gelijktijdig met het uitvoeren van planmatig onderhoud verbeterden we het kwaliteitsniveau van ons woningbezit.

In 2016 voerden we het vastgoedonderhoud uit aan de hand van de volgende leidende principes:

Gepland onderhoud

1. Alle woningen zijn onderhouden zodat ze schoon, heel en veilig zijn.
2. Tot 2020 is het doel de conditiescore van 2 te handhaven. We hebben ons in 2016 gericht op de verbetering van het casco van de complexen die een conditiescore 3 en 4 hadden en op casco-elementen die een conditiescore 3 en 4 hadden.
3. Het casco, algemene ruimtes en installaties zijn onderhouden op niveau 'basiskwaliteit' voor alle (verhuur én verkoop gelabelde) woningen die we nog langer dan tien jaar exploiteren. We hanteren hiervoor een gemiddelde conditiescore van 2.



4. Badkamers, keukens en toiletten (BKT) vervingen we in 2016 bij mutatie of op basis van een reparatieverzoek/klacht. In 2016 zijn sanitair en keukens ook planmatig vernieuwd. Hiervoor hebben we de complexen geselecteerd waar we in 2012 het onderhoud door omstandigheden hebben moeten uitstellen. We financierden dit met extra budget vanuit 'energie en klantwensen'.

Dagelijks onderhoud (mutatie- en klachtenonderhoud)

1. Woningen die we langer dan tien jaar willen exploiteren en die niet voor verkoop gelabeld zijn, hebben we conform de basiskwaliteit onderhouden.
2. Woningen die bestemd zijn voor verkoop, hebben we onderhouden 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. Sinds 1 januari 2016 volgen we bij mutaties de basiskwaliteit mutatiewoningen die in samenwerking met de HKL tot stand is gekomen. Heel en Veilig is de standaard. Bij nagenoeg elke mutatiewoning voeren we een elektrakeuring uit.

Belangrijkste resultaten

- Raamovereenkomst Resultaat Gericht Samenwerken bij Schilderwerken met leveranciers waardoor we sneller en beter het schilderwerk kunnen laten voeren.
- Brandveiligheid geoptimaliseerd in de wooncomplexen Damiaanstraat, de Princetuin en de Molenstaete door bouwkundige aanpassingen (105.000 euro). Bij één wooncomplex hebben we ook rookmelders aangebracht.
- Aanbesteding van energiezuinige LED verlichting in onze flats, waardoor servicekosten zullen dalen. Uitvoering loopt door in 2017.
- Niet-hecht gebonden asbest verwijderd dat voor bewoners bereikbaar was.
- Open gasgestookte toestellen vervangen door gesloten systemen (92.000 euro).
- Eind 2016 was de gemiddelde energie-index van ons woningbezit 1,52. Exact dezelfde waarde als een jaar eerder.
- 90 keukens, 50 badkamers en 20 toiletruimtes gerenoveerd.
- Met de HKL het onderhouds-ABC geëvalueerd en bijgewerkt.
- Kosten afgekocht van de serviceabonnement-reparaties door onze vaste onderhoudspartners.

Sturen op maatschappelijk en financieel rendement

Het actualiseren van het herstelplan, de portefeuillestrategie en het opstellen van het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB had in 2016 absolute prioriteit. Daarnaast hebben we gewerkt aan een aantal voorwaarden om goed te kunnen sturen op waarde. Zo is – vooruitlopend op de eisen in de woningwet de marktwaarde verhuurde staat bepaald voor de hele vastgoedportefeuille. We kregen de relevante data voor vastgoedsturing in 2016 vóór op orde. Begin 2017 startten we met het formuleren van onze visie op vastgoedsturing, inclusief een methodiek voor het bepalen van financieel en maatschappelijk rendement.

Taskforce beschikbaarheid en betaalbaarheid

We leverden onze bijdrage aan de doelen van de *Taskforce beschikbaarheid en betaalbaarheid*. Dankzij de in januari 2016 ingevoerde interne beleidsregels voldoet Laurentius aan de 95%-norm voor passend toewijzen. Een andere norm rond het passend toewijzen is het behoud van de slaagkansen van de primaire doelgroep. Daarvoor brengen we een fors aantal woningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag en verkleinen we onze verkoopvijver. Ook gingen we in 2016 in het kader van het thema 'betaalbaarheid' op zoek naar manieren om de woonlasten voor onze bewoners te beperken. Onder meer door te besparen op servicekosten, door samen met bewoners contracten voor Groen en Schoonmaak aan te besteden en door bewuster met energie om te gaan.



Vastgoedstrategie sociaal domein

De veranderingen in het sociaal domein hebben consequenties voor onze vastgoedstrategie. Denk hierbij aan het inkrimpen en sluiten van verzorgingstehuizen en het feit dat ouderen daardoor langer thuis blijven wonen. We voerden in 2016 verschillende gesprekken met de gemeente, zorgpartijen en andere corporaties over wat dit betekent en hoe we samen oplossingsscenario's kunnen ontwikkelen. Er zijn nog geen concrete afspraken, we zijn nog in de onderzoeksfase, maar het traject krijgt in 2017 zeker een vervolg. Met dezelfde partijen maken we in 2017 een gezamenlijk voorstel voor het beschikbaar stellen van woningen voor beschermd wonen. Het convenant met het Instituut voor Maatschappelijk Welzijn en *het Convenant verantwoordelijkheidsverdeling aanpassingen woonvoorzieningen* verlengen we in 2017.

Woonruimteverdeling

Klik voor wonen

Sinds de oprichting in 2010 is *Klik voor Wonen* uitgegroeid tot hét regionale systeem voor woonruimtebemiddeling voor ruim 73.000 woningen waarmee we woningzoekenden in 20 gemeenten in Brabant bedienen. 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, WonenBreburg, AlleeWonen, Woonwel, WSG, Volksbelang Made, Thuisvester en Woonkwartier. Daarnaast zijn er organisaties die niet deelnemen in *Klik voor Wonen*, maar wel hun woningen aanbieden via *Klik voor Wonen*, zoals Mooiland.

Het aantal woningen dat aangeboden wordt via *Klik voor Wonen* is nog steeds groeiende.

Woningzoekenden kunnen zich nu inschrijven in de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle Nassau, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Oosterhout, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Zundert, Dongen, Kaatsheuvel, Kruisland, Loon op Zand, Rijen, Steenbergen, Tilburg en Waalwijk.

Modellen

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

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

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

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

Belangrijkste resultaten

- Nieuwe portefeuillestrategie 2016 – 2027: focus op ons kernwerkgebied, met onder andere een aanzienlijke verkleining van het aantal woningen dat in het kernwerkgebied in de 'verkoopvijver' zit (van 1.338 woningen naar 330 woningen).
- Actualisatie 2016 van het Plan van Aanpak 2012.
- Concept- scheidingsontwerp DAEB/niet-DAEB opgesteld en ingediend bij de Aw.
- Start overlegvormen en samenwerking over oplossingsscenario's sociaal domein.

Wat kan beter

- Onze afwegingen ten aanzien van de vastgoedportefeuille beter onderbouwen en verantwoorden.
- Sturen op waardeontwikkeling.
- Inzicht in maatschappelijk rendement.
- Duurzaamheidsbeleid.



6. Speerpunten 2017 - 2020

In het voorjaar van 2017 stellen we het ondernemingsplan voor de periode 2017-2020 vast. Hierin beschrijven we welke koers de organisatie de komende jaren vaart, wat de belangrijke, leidende thema's zijn voor Laurentius, welke doelen we voor ogen hebben en hoe we deze doelen willen bereiken. Een vooruitblik.

Tevreden klanten

In de benchmark van Aedes scoren we op het onderdeel klanttevredenheid ten opzichte van andere corporaties minimaal het gemiddelde (letter B).

In onze eigen continue klantmetingen streven we naar een score van minimaal een 7,5 op alle onderdelen. We meten de klanttevredenheid op verschillende manieren via Tevreden.nl: 'nieuwe huurder', 'vertrokken huurder', 'reparatieverzoeken', 'planmatig onderhoud' en 'woonomgeving'.

We blijven werken aan de verbetering van onze professionele dienstverlening door:

- Bij een nieuwe verhuring ervoor te zorgen dat de woning in technische zin voldoet aan de met onze Huurderskoepel afgesproken kwaliteitseisen: nul klachten of binnen één week opgelost.
- Ervoor te zorgen dat we onze klanten beter kennen en het casco van onze woningen blijvend voldoet aan kwaliteitsnorm 2. En door onze bewoners(organisaties) te blijven betrekken bij ontwikkelingen die voor hen van belang zijn zodat ze hier invloed op uit kunnen oefenen.
- Wijkbeheer te verbeteren en uit te breiden.
- De samenwerking en synergie tussen incasso en sociaal beheer te stimuleren.
- Te zorgen voor een Klant Contact Centrum, dat optimaal bereikbaar is.
- De slaagkansen op de woningmarkt van onze doelgroepen te monitoren en deze op peil te houden.
- De continue klant tevredenheidsmetingen uit te breiden.
- Alle beleidsplannen in co-creatie met onze bewoners op te stellen.

Effectieve samenwerking

- Vanaf 2017 werken we volgens een nieuw belanghoudersbeleid. Het belangrijkste doel van dit nieuwe beleid is dat Laurentius door samenwerkingspartners als een creatieve, betrouwbare en doelgerichte partij wordt ervaren.
- Het resultaat van de visitatie in 2019 op het onderdeel 'Presteren volgens belanghouders' is een score van 7,0.

Een toekomstbestendige vastgoedportefeuille

In de periode 2017-2020 bewaken wij onze vastgoedportefeuille zowel volkshuisvestelijk als als technisch en financieel dusdanig dat die toekomstbestendig is:

1. Volkshuisvestelijk toekomstbestendig

We zijn succesvol als de portefeuillestrategie aansluit op de ontwikkeling van de toekomstige woonbehoeften van onze doelgroepen. Die wensportefeuille kunnen we nu nog niet geheel realiseren: nieuwbouw pakken we weer op als we voldoen aan de financiële normen van Aw en WSW. Aan de betaalbaarheidsopgave leveren we via ons huurbeleid een forse bijdrage.

Bij de uitvoering van onze portefeuillestrategie richten we ons op ons kernwerkgebied, de gemeente Breda en Alphen-Chaam. Samen met beide gemeenten werken we aan de volgende concrete doelstellingen tot het jaar 2020:

- a. Bijdragen aan betaalbaarheid en beschikbaarheid van goedkope en betaalbare huurwoningen:
 - Minimaal 95% van woningen die we jaarlijks verhuren aan de primaire doelgroep wijzen we passend toe.
 - Om de primaire doelgroep -waaronder ook vergunninghouders en cliënten uit de maatschappelijke opvang- te huisvesten, houden we minimaal 400 woningen goedkoop en minimaal 4.200 woningen betaalbaar.
 - We houden minimaal 6.200 woningen onder de liberalisatiegrens zodat er voldoende aanbod is voor de secundaire doelgroep.
 - Met bovengenoemde aantallen houden we de slaagkans van onze primaire doelgroep op peil.



- b. Behouden van voldoende aanbod voor senioren en bijzondere doelgroepen:
- Minimaal 500 woningen behouden als seniorenwoningen.
 - Minimaal 500 woningen verhuren aan zorginstellingen voor bijzondere doelgroepen.
 - Medewerking verlenen om 100% van de gemeentelijk goedgekeurde aanpassingen aan te brengen in het kader van het WMO-convenant.

2. Technisch toekomstbestendig

De technische kwaliteit van ons vastgoed is van groot belang voor een goede verhuurbaarheid in de toekomst. De komende jaren richten we ons op de volgende concrete doelen:

- a. We zorgen dat onze woningen veilig zijn wat betreft asbest, legionella en brandpreventie.
- We voldoen aan de wettelijke verplichtingen rondom asbest
 - We voldoen aan de wettelijke verplichtingen rondom legionella
 - We voeren duidelijk beleid rondom brandveiligheid in onze complexen:
 - Alle seniorenpluscomplexen³ controleren we in 2017 preventief op brandveiligheid. We voeren eventuele verbeterpunten gefaseerd uit. Daarnaast ontvangen alle seniorenpluswoningen in 2017 nieuwe rookmelders en informeren we bewoners over brandveilig wonen. Na 2017 lichten we ook de overige complexen door en bepalen we hoe we daar omgaan met technische aanpassingen en het verstrekken van informatie aan bewoners.
- b. We zorgen ervoor dat het casco van onze woningen blijvend voldoet aan geldende onderhoudsnormen: gemiddeld minimaal score 2.
- c. We verbeteren de energetische kwaliteit van onze woningen:
- Een gemiddelde energie-index⁴ van minimaal 1,54 (label C) eind 2020 op basis van de bestaande begrote maatregelen.
 - In 2017 ontwikkelen we een duurzaamheidsbeleid waarbij we binnen onze mogelijkheden een bijdrage leveren aan de doelstelling uit het Convenant Energiebesparing Huursector en het Nationaal Energie akkoord 2013.

3. Financieel toekomstbestendig

Onze vastgoedportefeuille is financieel toekomstbestendig omdat de woonproducten op zowel korte als langere termijn goed aansluiten bij de vraag in de markt. Om de drie jaar hebben we nieuw inzicht in de ontwikkeling van (toekomstige) woonbehoeften. Uiterlijk eind 2018 is het financieel rendement bekend voor alle complexen, voor alle types vastgoed en voor alle wijken.

Professionele organisatie

We blijven in 2017 - 2020 de ingeslagen weg volgen naar verdere professionalisering. Dit betekent dat we investeren in medewerkers, managementteam, raad van toezicht, ledenraad en huurderskoepel. Daarnaast investeren we in ondersteunende processen en faciliteiten zoals een nieuw primair systeem. Onze kernwaarden vormen samen onze identiteit: klantgericht, in verbinding, zorgvuldig en integer (KIZI). De inspanningen zijn geen doel op zich. Ze moeten bijdragen aan het realiseren van onze belangrijkste ambitie: een ontzettend goede sociale verhuurder zijn.

Financiële continuïteit

In 2017 gaan we verder op de ingeslagen weg om een financieel gezonde corporatie te worden. We willen zo snel mogelijk voldoen aan de sectornormen van Aw en WSW en de status 'verscherpt financieel toezicht' zo snel mogelijk achter ons laten. Dit doen we door de Actualisatie 2016 van het plan van aanpak consequent uit te voeren. Deze actualisatie voorziet onder andere in de verkoop van het bezit buiten ons kernwerkgebied Breda en Alphen-Chaam. Deze verkoop kan een cruciale bijdrage aan ons financieel herstel betekenen.

³Met seniorenpluswoningen bedoelen we reguliere, zelfstandige woningen voor senioren met net wat extra faciliteiten in het gebouw of de nabije omgeving. Deze term vervangt de oude term 'aanleunwoningen' die niet meer van deze tijd is. Verzorgingstehuizen sluiten en faciliteiten veranderen waardoor het principe van aanleunen ook is veranderd.

⁴De Energie-index (EI) is een maat voor de energiezuinigheid van een woning en telt mee bij het vaststellen van de maximale huurprijs van een sociale huurwoning.





II BESTUURSVERSLAG



1. Bestuurlijke zwaartepunten

Actualiseren van het Plan van Aanpak uit 2012

Sinds november 2012 werken we met veel focus en toewijding aan de uitvoering van het Plan van Aanpak 2012, ons financieel herstelplan.

Uit de periodieke voortgangsrapportages, die wij elk kwartaal met de Aw en het WSW bespraken, blijkt dat ons financiële herstel sneller gaat dan voorspeld. Zowel financieel als organisatorisch zijn in de jaren 2013 – 2016 aantoonbaar grotere stappen gezet dan in 2012 voorzien. De Woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en de gewijzigde zorgregelgeving hebben echter een grote impact op de sector, dus ook op Laurentius. Daarom startten we begin 2016, in overleg met de Aw en het WSW, met een actualisatie van ons financieel herstelplan: de Actualisatie 2016.

Deze Actualisatie 2016, die minimaal de kaders in het Plan van Aanpak uit 2012 als uitgangspunt heeft, maakten we in een tijd waarin de effecten van de nieuwe regelgeving nog niet volledig waren uitgekristalliseerd. Ook stelde de Aw op 1 april 2016 nieuwe criteria en parameters vast.

In het herstelplan is rekening gehouden met de mogelijke verkoop van alle bezit buiten het kernwerkgebied, inclusief de aandelen in 'Hartje Eindhoven'.

Met de Actualisatie 2016, die in december 2016 door onze ledenraad is goedgekeurd, is ons financieel herstel op afzienbare termijn realistisch en haalbaar: het vertrouwen in ons herstel en in onze toekomst is gegroeid.

Nieuwe woningwet invoeren

In 2016 werkten we langs twee sporen aan de invoering van de Woningwet 2015:

1. Vastgoed: Op basis van onze nieuwe portefeuillestrategie stelden we het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB op De gemeenten in ons werkgebied, onze huurderskoepel en de zorgpartijen die van Laurentius huren reageerden positief op het voorstel. De raad van commissarissen en de ledenraad keurden de portefeuillestrategie en het scheidingsvoorstel in november en december 2016 goed.

De minister voor Wonen en Rijksdienst stelde op 30 augustus 2016 de indeling van de woningmarktregio West Brabant en Hart van Brabant vast. Het kernbezit van Laurentius, onze woningen in Breda en Alphen-Chaam, valt binnen deze regio.

Sinds 1 januari 2016 hanteren we de nieuwe regels voor het passend toewijzen en Laurentius voldoet daarmee aan de 95% passendheidsnorm. De slaagkansen van de primaire doelgroep staan onder druk, omdat we maar een beperkt aanbod woningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag hebben. Door onze nieuwe portefeuillestrategie zorgen we voor meer aanbod van deze woningen.

2. Organisatie: Door de gescheiden registratie van DAEB en niet-DAEB activiteiten boeken we sinds december 2016 de kosten en baten gescheiden zodat we hierover afzonderlijk kunnen gaan rapporteren.

Bestaande dochtervennootschappen hebben we in 2016 zo veel mogelijk opgeheven. Daardoor resteren eind 2016 nog Laurentius Holding BV, Laurentius Project II BV, Laurentius Participaties BV en Laurentius Energie BV. LW Beheer BV en Schuttershof BV worden in 2017 opgeheven.



In 2016 stelden we, in lijn met de Woningwet 2015, nieuwe statuten op die per 1 januari 2017 van kracht zijn. De nieuwe statuten zijn goedgekeurd door de Aw. Ook stelden we een Reglement financieel beleid en beheer (Rfbb) op. Na goedkeuring door de raad van commissarissen hebben we dit reglement aangeboden aan de Aw. De Aw keurde het Rfbb vervolgens in december 2016 goed. Conform de bepalingen in het Rfbb zal Laurentius vanaf 2017 een compliance statuut, een verbindingenstatuut, een treasury statuut en een investeringsstatuut hebben.

Ook hebben we het bestuursreglement en het reglement van de raad van commissarissen (per 1 januari 2017: raad van toezicht) aangepast. We brachten deze reglementen in lijn met de nieuwe statuten en het Rfbb.

Nieuwe portefeuillestrategie en scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB

In 2016 ontwikkelden we een nieuwe portefeuillestrategie die vanaf 1 januari 2017 van kracht is. Deze portefeuillestrategie rekenden we door op de financiële en volkshuisvestelijk gevolgen. In financiële zin voldoet de nieuwe strategie aan de voorwaarde (van de Aw) om in lijn te blijven met de Actualisatie 2016. Volkshuisvestelijk is Laurentius in staat de komende jaren een veel grotere bijdrage te leveren aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Breda en Alphen-Chaam. Dat doen we door meer woningen in huurprijs terug te brengen tot onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag en door de verkoopvijver fors te reduceren. Daarnaast willen we dit realiseren door de verkoop van bezit buiten ons kernwerkgebied in 2017.

Onze portefeuillestrategie is de onderlegger voor de scheiding van DAEB en niet-DAEB en voldoet – op de ratio van de DSCR na – aan de normen uit het Beoordelingskader van de Aw. Met de nieuwe portefeuillestrategie voldoen we aan de wettelijke eisen voor passend toewijzen.

Prestatieafspraken nakomen

We werkten het afgelopen jaar intensief samen met onze partners in de Alliantie Breda. Zo spraken we met hen continu over het uitvoeren van de Alliantieafspraken 2015-2018. Meer hierover staat in op pagina 15 e.v.

Ontwikkelen belanghoudersbeleid

In 2016 gaf Laurentius haar visie op belanghoudersbeleid verder vorm. Op basis van deze visie op belanghouders maakten we een analyse en weten we welke belanghouders we op welke manier gaan betrekken bij het werk van Laurentius. Begin 2017 stelt de raad van toezicht het belanghoudersbeleid vast en gaan we het toepassen.

Adviezen en zienswijzen huurderskoepel

In 2016 vroeg Laurentius de Huurderskoepel Laurentius (HKL) om haar zienswijze op de volgende voornemens:

- Indeling woningmarktregio's Noord-Brabant.
- Splitsingsvoorstel DAEB en niet-DAEB.

De HKL gaf op beide voornemens een positieve zienswijze.

In 2016 vroeg Laurentius de HKL advies over:

- Huurverhoging juli 2016.
- Oprichting stichting *Klik voor Wonen*.

Beide adviezen van de HKL waren positief.

Zie voor meer informatie over de samenwerking met de HKL de bijlage op pagina 144.



Uitvoeren aanbevelingen visitatiecommissie

Eind 2015 bracht de visitatiecommissie van Ecorys haar rapport en een advies uit over de periode 2011-2014. Het advies luidt als volgt:

1. Stel een apart toezichtkader en toetsingskader op voor de raad van commissarissen. Dit geeft totaaloverzicht op het punt van de sturing en verantwoording voor alle externe en interne partijen.
Stand van zaken: Kader gereed en in 2017 operationeel.
2. Formuleer in het nieuwe ondernemingsplan alle doelen concreet met in ieder geval een tijdpad (SMART).
Stand van zaken: het nieuwe ondernemingsplan stellen we in het eerste kwartaal van 2017 vast.
3. Koppel doelen/voornemens en realisatie altijd; het is voor alle betrokkenen goed als dit systematisch en voor alle planniveaus wordt gedaan.
Stand van zaken: In het volkshuisvestelijk verslag van 2016 maakten we die koppeling en formuleerden we op basis hiervan verdere verbeterpunten voor 2017.
4. Vergroot de betrokkenheid van en communicatie met belanghebbenden en vooral de bewoners bij de beleidsvorming en uitvoering.
Stand van zaken: we hebben afspraken gemaakt met de nieuwe bestuursleden van de huurderskoepel. Op basis van de uitkomsten van belanghoudersdag stelden we het belanghoudersbeleid vast dat we in 2017 uitvoeren.
5. Maak nog meer werk van de verdere ontwikkeling en versterking van de competenties van de medewerkers.
Stand van zaken: onder het motto 'Samen voor een thuis' hebben we in 2016, o.a. door trainingen en opleidingen, stappen gezet om medewerkers en leidinggevenden mee te nemen in de koers van de organisatie. In deze koers is de klant het absolute middelpunt. Zie verder over de lerende organisatie pagina 13 e.v. en de bijlage over onze medewerkers op pagina 138.
6. Neem in het jaarverslag een aparte paragraaf op met een overzicht van regelgeving die Laurentius volgt (compliance).
Stand van zaken: Laurentius is eind 2016 gestart met het opstellen van een compliance statuut. In dit statuut staat een overzicht van de relevante wet- en regelgeving en hoe we hebben geborgd dat Laurentius te allen tijde voldoet aan geldende wet- en regelgeving.

Het complete visitatierapport staat op www.laurentiuswonen.nl.



2. Organisatie

Laurentius is een vereniging. Alle bewoners die huren van Laurentius kunnen gratis lid worden van de vereniging. Eind 2016 waren 811 bewoners lid (2015: 760).

Het hoogste orgaan van de vereniging is de ledenraad die in 2016 werd gevormd door 26 bewoners.

De ledenraad bewaakt de continuïteit van de vereniging, bevordert de maatschappelijke inbedding van Laurentius en keurt het meerjarenbeleid, de begroting en de jaarrekening goed.

De ledenraad heeft een presidium ('dagelijks bestuur') dat de vergaderingen van de ledenraad organiseert en maandelijks met de directeur-bestuurder praat over lopende zaken. Naast het overleg met de Huurderskoepel heeft Laurentius hiermee sinds jaar en dag een dubbele vertegenwoordiging van bewoners. Hier zijn we trots op.

In de bijlage op pagina 134 staat wie lid zijn van de ledenraad en van het presidium. Ook staan daar de belangrijkste onderwerpen waar de ledenraad over sprak.

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

(Be)stuuringskader

De directeur-bestuurder werkt, binnen de wet, de statuten en reglementen van Laurentius, aan het realiseren van de doelstellingen van Laurentius. Daarbij lag ook in 2016 het zwaartepunt op het versterken van de financiële positie van Laurentius en het volkshuisvestelijk optimaal presteren. Om de hiervoor vereiste focus in de organisatie beter vast te houden, benoemde de directeur-bestuurder in de loop van 2016 expliciet het volgende (be)stuuringskader voor Laurentius:

1. Woningwet, BtIV, statuten, reglementen en overige regelgeving
2. Plan van Aanpak
3. Ondernemingsplan (Klant & Continuïteit)
4. Portefeuillestrategie
5. Begroting
6. In Control Raamwerk, intern auditplan en auditverslagen
7. Treasurystatuut en verbindingenstatuut
8. Beleidsplan Informatisering & Automatisering
9. Strategische personeelsplanning
10. Belanghoudersbeleid
11. Prestatieafspraken met gemeente en huurderskoepels
12. Aanbevelingen uit het visitatierapport, accountantsverslagen en managementletters
13. Toezichts- en oordeelsbrief Aw
14. Risicobeoordeling WSW

Risico's en onzekerheden

De definitie van risico is: *'een onverwachte gebeurtenis die een effect heeft op het bereiken van de doelen'*.

Risico wordt vaak geassocieerd met een negatief gevolg, maar kan zeker ook een positief effect hebben op het realiseren van doelen.

In deze risicoparagraaf beschrijft Laurentius - conform de nieuwe richtlijn ex artikel 2:391, lid 1, BW die vanaf 2015 geldt - de belangrijkste gebeurtenissen en risico's die gevolgen kunnen hebben voor het resultaat, de financiële positie en de continuïteit.

Risico's op gebied van wet- en regelgeving

In 2016 zijn als gevolg van de nieuwe Woningwet de statuten en diverse reglementen aangepast. In deze wet is o.a. voorgeschreven dat alle woningcorporaties een Reglement financieel beleid en beheer (Rfbb) moeten laten goedkeuren door de Aw. We lichten hierin toe hoe Laurentius de financiële continuïteit heeft geborgd. Het Rfbb van Laurentius is goedgekeurd door de Aw.

De invoering van de nieuwe wet- en regelgeving zorgt weliswaar niet tot vertraging in het financiële herstel, maar zorgt wel voor minder versnelling. Eind 2016 wordt volledig voldaan aan de nieuwe woningwet. Begin 2017 vindt de verdere uitwerking en verfijning plaats.



Strategische risico's

Op strategisch niveau is de belangrijkste uitdaging voor Laurentius om te kunnen blijven anticiperen/inspelen op de externe ontwikkelingen die de sector raken. Dit betreft enerzijds het inspelen op klantbehoeften en anderzijds de politieke ontwikkelingen die gevolgen hebben voor wet- en regelgeving en veelal een directe, soms negatieve, impact hebben op de kasstromen. De vastgoedsturing en de inzet van de financiële middelen zijn belangrijke pilaren onder een wendbare organisatie.

In 2016 is de actualisatie van het herstelplan gereed gekomen. In deze Actualisatie 2016 heeft, aan de hand van meerdere scenario's, een verdere uitwerking plaatsgevonden van beleid en zijn actuele risico's geadresseerd. Zo is o.a. uitgewerkt dat de huursombenadering en matiging van de huurstijging een vertragend effect hebben op het financiële herstel.

Verhuurderheffing

De verhuurdersheffing is vormt feitelijk geen risico, vanwege het feit dat deze heffing al aan de hand van het herstelplan (en de Actualisatie 2016) is ingerekend in de meerjarenbegroting. Daarnaast is met enige zekerheid te zeggen dat deze heffing de komende jaren blijft bestaan en zoals het er nu naar uit ziet, ook blijft stijgen.

In de landelijke pers en vakbladen valt met regelmaat te lezen dat de politiek van mening is dat de heffing verlaagd of afgeschaft moet worden om zo de woningcorporaties ruimte te bieden voor meer investeringen. Voor Laurentius biedt dat vooralsnog geen soelaas omdat Laurentius niet de financiële ruimte heeft om te investeren. In 2016 hebben wij dan ook geen gebruik kunnen maken van de mogelijkheden om de heffing te verlagen door bijvoorbeeld te investeren in het omvormen van kantoren of sloop en nieuwbouw.

Investeren

In tegenstelling tot hetgeen in het jaarlijks sectorbeeld van de Aw wordt gepresenteerd dat er anno 2016 weer meer financiële ruimte is voor woningcorporaties om te investeren in bijvoorbeeld verduurzaming, geldt dit voor Laurentius dus niet. Laurentius richt zich dan ook met name op het efficiënt en effectief beheren van haar huidige bezit.

Verkoop bezit buiten het kernwerkgebied

In het herstelplan is ook rekening gehouden met de mogelijke verkoop van alle bezit buiten het kernwerkgebied, inclusief de aandelen in 'Hartje Eindhoven'. Verkoop buigt de vertraging als gevolg van de invoering van de nieuwe Woningwet om in een versnelling van het financiële herstel.

Organisatiekosten

Laurentius streeft naar een excellente beheerorganisatie. In de vele verandertrajecten die Laurentius doorloopt om hier te komen, worden onvermijdelijk extra kosten gemaakt. Hiervan zijn advieskosten en de kosten voor inhuur de belangrijkste. Het is dan ook de kunst om de plannings die aan de verschillende verandertrajecten verbonden zijn op elkaar af te stemmen, om zo het risico van onnodige vertraging en de daarmee gepaarde gaande extra kosten te vermijden. De veelheid aan verbetertrajecten maakt het geheel complex.

Financiële verslaggevingsrisico's

Het laattijdig beschikbaar komen van de definitief regels voor de jaarverslaglegging heeft desondanks geen effect op de juistheid en tijdigheid van de verslaglegging. De nieuwe waarderingssystematiek, waardering naar marktwaarde in verhuurder staat, is ingevoerd en de vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast.

Zie hoofdstuk 4.5 van deze jaarrekening op pagina 56 e.v. voor een verdere toelichting.

Continuïteitsrisico's

Op grond van de genomen maatregelen, het opgestelde herstelplan en de gesprekken met de toezichthouders mag geconcludeerd worden dat er geen direct continuïteitsrisico is; de geborgde financiering wordt gecontinueerd en de actuele liquiditeitsprognose voor 2017 en 2018 geeft geen indicatie dat Laurentius niet zou kunnen voldoen aan de verplichtingen op korte termijn.

Verder herstel langs de lijnen van de Actualisatie 2016 blijft wel noodzakelijk, omdat Laurentius op dit moment nog niet voldoet aan de ratio's van Aw en WSW, waardoor onvoorwaardelijke toegang tot geborgde financiering niet is gewaarborgd.

Beleid met betrekking tot de afdekking van risico's

1^e linie

Het systeem van risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van het adequaat besturen van Laurentius. Laurentius is immers een professionele onderneming en heeft een maatschappelijk taak en de verplichting om beschikbare middelen doelmatig en efficiënt in te zetten. We erkennen risicomanagement in alle lagen van onze organisatie als een belangrijk proces. Het systeem is van de raad van toezicht en het bestuur tot aan de operationele en financiële afdelingen verankerd in de organisatie; iedereen draagt bij aan het identificeren van risico's en bijbehorende beheersingsmaatregelen.

Bereidheid om risico's af te dekken (Risk-appetite)

Risicobereidheid of risk appetite is een belangrijk onderdeel van goed performance management en reikt dus verder dan risicomanagement alleen. Risicobereidheid is veelal impliciet aanwezig en is op een aantal vlakken al verder uitgewerkt dan op andere gebieden. Te denken valt hierbij aan de integriteits- en gedragscode waarin duidelijk verwoord is in welke mate Laurentius bereid is om risico te lopen.

We werken aan het beschrijven van onze risicobereidheid in relatie tot ons nieuwe ondernemingsplan. Aan de hand van een zogenaamde 'strategiekaart' maken we een verbinding tussen beleid, risicobereidheid en risico-indicatoren.

Het In Control Raamwerk

Op basis van het in 2014 opgestelde 'In Control Raamwerk' hebben we het principe van de 'drie verdedigingslijnen' verder inhoud gegeven. Waar 2015 gericht was op inrichting van de interne audits voor de jaren 2016 en 2017 (de derde verdedigingslijn), was 2016 het jaar van het verankeren van de onderdelen 'control, risicomanagement, integriteitsmanagement en compliance'.



De 2^e linie

Kenmerkend voor de veranderingen in de organisatie is dat er over de volle breedte wordt gewerkt aan standaardisering in de vorm van een eenheidsprijzenboek, het opfrissen van het inkoopbeleid, de introductie van controleformulieren zoals de checklist verkoop, et cetera et cetera. En in de vorm van het verbeteren van processen zoals huurincasso en het samenstellen van de meerjaren-onderhoudsbegroting (Lean). Ook werken we op veel fronten hard aan het verbeteren van onze dienstverlening en het bewaken van onze doelstellingen. De verdere inrichting van 'in control' zijn krijgt dan ook steeds meer vorm en inhoud.

Integriteitsmanagement

Integriteit staat onverminderd hoog in het vaandel van Laurentius. Zo voeren we voortaan voor iedere nieuwe collega een integriteits- en achtergrondonderzoek uit. En hebben we ook de integriteitscode op een aantal punten gemoderniseerd. Daarnaast is integriteit een belangrijke factor bij het ontwikkelen van nieuw beleid, zoals bijvoorbeeld het vernieuwde inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Calamiteitenplan

Eind 2016 zijn we gestart met de implementatie van het crisisplan met als resultaat dat het crisisteam begin 2017 voor de eerste keer bij elkaar komt. Laurentius wil voorbereid zijn op crises die een relatie hebben met bewoners, vastgoed of andere verantwoordelijkheden van de corporatie. Op deze manier willen we de impact van een crisis zoveel en effectief mogelijk beperken.

De processen

Nadat we in 2015 zijn gestart met het herstructureren van processen op basis van de Lean methode en 'de bedoeling' hebben we eind 2016 een begin gemaakt met het gestructureerd vastleggen van de procesbeschrijvingen. Doel is om een basis te vormen voor onze manier van werken om van daaruit aan de hand van succes- en prestatie-indicatoren, een stevige verbinding aan te brengen tussen onze ambities en de uitvoering daarvan. Doordat onze manier van werken een meer voorspellend karakter krijgt, is het ook mogelijk om eigenaarschap te dragen lager in de organisatie. Waardoor de creativiteit rondom 'de bedoeling' veel meer ruimte krijgt.

De 3^e linie

Interne audits

Audits zijn een onlosmakelijk onderdeel van het 'In Control Raamwerk'. We hebben er in 2016 bewust voor gekozen om de (interne) audits door een externe partij uit te laten voeren waardoor de rol van de business-controller meer is komen te liggen op het gebied van control, risico- en integriteitsmanagement en compliance. Door deze scheiding komt een objectieve en onafhankelijke beoordeling van de mate van interne beheersing (effectiviteit, efficiency en kwaliteit) beter tot zijn recht.

In 2016 zijn de volgende processen aan een interne audit onderworpen;

- Woningtoewijzing en inkomenstoets,
- Verkopen;
- Planmatig onderhoud;
- Jaarlijkse huurverhoging;
- Niet-planmatig onderhoud;
- Informatiebeveiliging;
- Salarisadministratie en personeelsdossiers;
- Betalingsorganisatie.

Dit jaar is bij de inrichting van de audits voor het eerst rekening gehouden met prestatie-indicatoren als input voor managementinformatie. De aanbevelingen die voortvloeien uit de audits gaan veelal over procesverbeteringen en interne beheersingsmaatregelen.

Compliance

Compliance betekent letterlijk 'voldoen aan wet- en regelgeving'. Een van de taken van in- en externe toezichthouders is erop toezien dat Laurentius voldoet aan de wet- en regelgeving. In welke mate Laurentius hieraan voldoet wordt per proces beschreven. Gedurende het jaar toetsen we op meerdere momenten of een proces in volgens de wet- en regelgeving wordt uitgevoerd en of er verbeterpunten zijn. Intern gebeurt dit door middel van audits terwijl bij de externe controle op de jaarrekening en het invullen van de verantwoordingsinformatie voor de Aw (dVi) een controle (assurance) rapport wordt afgegeven op onder meer woningverkoop, het gebruik van derivaten en woningtoewijzingen. Als we het nodig vinden of als de externe toezichthouders daarom vragen, laten we de accountant een rapport opstellen.

Eind 2016 hebben we een concept compliance-statuut opgesteld waarin staat aan welke wet- en regelgeving Laurentius zich moet houden en hoe we borgen dat we voldoen aan de (hernieuwde) wet- en regelgeving.

Management

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

Het MT vergadert wekelijks waarbij in de ene week het accent ligt op besluitvorming en in de andere week op verdieping van één of meer inhoudelijke thema's. Het management richtte zich het afgelopen jaar vooral op onderwerpen in relatie tot de bestuurlijke zwaartepunten (zie pagina 26 e.v.).

Ondernemingsraad

Onze ondernemingsraad (OR) bestaat uit vier medewerkers. Er is één vacature (in totaal vijf zetels). In 2015 had de raad zes overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder (2015: 7).

Naast onderwerpen gerelateerd aan de bestuurlijke zwaartepunten (zie pagina 26 e.v.) waren in alle overlegvergaderingen vaste bespreekpunten: de personeelsontwikkeling en de stand van zaken van de verschillende juridische procedures.

In 2016 sprak de ondernemingsraad tweemaal met (een delegatie van) de raad van commissarissen waarvan éénmaal zonder de directeur-bestuurder.

Zie voor meer informatie over de ondernemingsraad de bijlage op pagina 137.

Vertrouwenspersoon

Laurentius heeft sinds 2013 een *externe* vertrouwenspersoon 'Integriteit en ongewenst gedrag' in plaats van een interne vertrouwenspersoon. Dit om de neutraliteit maximaal te onderstrepen.

Om medewerkers hierop te attenderen, heeft de vertrouwenspersoon tijdens een medewerkersbijeenkomst een presentatie gegeven en opnieuw de 'Integriteitscode en meldingsregeling' van Laurentius onder de aandacht gebracht. In 2016 zijn geen meldingen ontvangen van integriteitschendingen.

Communicatie

Via e-mail en intranet hielden we medewerkers en stakeholders zo goed mogelijk op de hoogte van de stand van zaken en actuele ontwikkelingen. Tijdens maandelijkse personeelsbijeenkomsten informeerden de directeur-bestuurder en medewerkers elkaar over actuele onderwerpen.

Belangrijke zaken communiceerden we ook via e-mail naar de raad van commissarissen, de ledenraad, de huurderskoepel en enkele stakeholders. Bewoners hielden we op de hoogte via onze website, onze digitale nieuwsbrieven en via het Laurentius-magazine.



3. Intern toezicht

Onze raad van commissarissen (per 1 januari 2017: raad van toezicht) houdt toezicht op de directeur-bestuurder, de besturing van Laurentius en de algemene gang van zaken binnen Laurentius en de dochterondernemingen. Ook geeft de raad de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd advies. Bij de vervulling van hun taak richten de interne toezichthouders zich op het belang van Laurentius, het te behartigen maatschappelijke belang en het belang van de betrokken belanghebbenden.

De raad 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.

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

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

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

De raad van commissarissen heeft in de verslagperiode zes keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris (2015: 6). Afhankelijk van de besproken onderwerpen waren daar ook de managers, controller en externen (zoals de accountant en advocaten) bij aanwezig.

Met name bij besluiten over financiële onderwerpen heeft de raad zich laten adviseren door de auditcommissie. Bij de beoordeling van de directeur-bestuurder heeft de raad zich laten adviseren door de selectie- en remuneratiecommissie.

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 ruimschoots aan de normen die Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) heeft vastgesteld (zie ook pagina 138 e.v.).

Naast de behandeling van reguliere onderwerpen zoals de begrotingen en de jaarrekeningen heeft de raad zich in 2016 vooral bezig gehouden met onderwerpen in relatie tot de bestuurlijke zwaartepunten (zie pagina 26 e.v.) zoals de portefeuillestrategie, de scheiding van DAEB en niet-DAEB en de statuten en reglementen.

Toezichtkader

Bij het uitoefenen van het toezicht hanteerde de raad in 2016 de volgende kaders:

Extern toezichtkader

- Woningwet;
- Btiv;
- AedesCode;
- Governancecode Woningcorporaties.

Intern toezichtkader

- Statuten;
- Bestuursreglement;
- Profielschets raad van commissarissen;
- Reglement raad van commissarissen;
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie;
- Reglement auditcommissie;
- Verbindingenstatuut en treasurystatuut;
- Klant en Continuïteit 2016;
- Actualisatie 2016 van het plan van aanpak;
- (Meerjaren)begroting ;
- Prestatieafspraken gemeente.

De raad als werkgever van de directeur-bestuurder

Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms bestuurt Laurentius. Zij is ook bestuurder van de met Laurentius verbonden ondernemingen. Ze is op 12 september 2013 door de raad van commissarissen benoemd en met ingang van 1 november 2013 gestart. Haar arbeidsvoorwaarden vallen binnen de kaders van de Wet normering topinkomens (Wnt).

Dienstverband

Laurentius heeft met de directeur-bestuurder een arbeidsovereenkomst gesloten voor bepaalde tijd van 1 november 2013 t/m 31 oktober 2017. Voortzetting van de arbeidsovereenkomst is te zijner tijd afhankelijk van een besluit van de raad van commissarissen.

Beloning

De beloning van de directeur-bestuurder past vanaf de indiensttreding volledig binnen de 'Wet normering topinkomens' (Wnt) en de Regeling 'bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Het salaris bedroeg in 2016 130.000 euro (2015: 124.717 euro) bruto per jaar (Wnt maximum: 150.000 euro). Dit bedrag is inclusief het werkgeversaandeel pensioenvoorziening, vakantietoeslag en eventuele andere belaste vergoedingen.

De raad heeft buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder gesproken over haar functioneren en prestaties en daarover conclusies geformuleerd. Voorafgaand heeft de raad feedback opgehaald bij de ondernemingsraad, de HKL en het presidium van de ledenraad. De commissie heeft die conclusies met de directeur-bestuurder gedeeld. Samengevat is de raad van oordeel dat Laurentius onder leiding van de directeur-bestuurder, naar de omstandigheden, goed heeft gepresteerd in 2016. Er zijn zowel intern als extern belangrijke stappen gezet en hierover spreekt de raad zijn waardering uit.

Bij indiensttreding is de directeur-bestuurder ingeschaald op 80 procent van het Wnt-maximum. Daarbij is de afspraak gemaakt dat de raad jaarlijks bij goed functioneren kan besluiten het salaris van de directeur-bestuurder te verhogen met maximaal 5.000 euro bruto tot het Wnt-maximum.

De beloning van de directeur-bestuurder wordt verder verantwoord in de jaarrekening op pagina 119.

Tegenstrijdige belangen

De directeur-bestuurder heeft aan de raad geen voornemens voorgelegd tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen aan de orde zijn. De directeur-bestuurder heeft aan de raad verklaard 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 heeft geen auto, persoonlijke leningen, garanties of vaste vergoedingen en dergelijke verstrekt 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 commissarissen voor akkoord zijn getekend.

Laurentius vergoedt aan de directeur-bestuurder 0,19 euro per gereden kilometer voor het woon-werkverkeer en andere zakelijke kilometers. Vergoeding vindt plaats op declaratiebasis door het indienen van een specificatie van het aantal gereden kilometers.

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

Permanente Educatie (PE)

In de GovernanceCode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties vanaf 2015 in drie jaar tijd 108 PE-punten moeten halen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. In 2015 heeft de directeur-bestuurder van Laurentius haar studie met name gericht op ondernemingsstrategie, de positionering van woningcorporaties, prestatieafspraken en governance. In 2016 heeft ze zich verdiept in de invloed van het brein en van onbewuste processen op het gedrag. Hiermee heeft ze in 2015 52 PE-punten en in 2016 53 PE-punten gehaald (totaal 105 PE-punten).

Nevenfuncties

Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms is lid van de raad van toezicht van de MeanderGroep Zuid-Limburg. Zij is ook lid van de Commissie Permanente Educatie van Aedes vereniging van woningcorporaties.

Overleg met ledenraad, ondernemingsraad, huurderkoepel en belanghouders

Leden van de raad van commissarissen waren regelmatig als toehoorder bij de vergaderingen van de ledenraad aanwezig. In 2016 lag het accent van de vergaderingen – naast de begroting 2016 en de jaarrekening 2015 - vooral op onderwerpen in relatie tot de bestuurlijke zwaartepunten (zie hoofdstuk 1 van het bestuursverslag op pagina 26 e.v.). Het contact van de raad van commissarissen met de ledenraad van Laurentius verloopt verder via het presidium van de ledenraad.

Ondernemingsraad

In 2016 heeft de raad van commissarissen tweemaal met de ondernemingsraad gesproken waarvan éénmaal in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

Huurderskoepel

De raad en de Huurderskoepel Laurentius hebben in 2016 informeel overleg gehad met de door de huurderskoepel voorgedragen commissarissen. Daarnaast was er één overleg tussen de raad en het nieuwe bestuur van de huurderskoepel.

Belanghouders

Tijdens de belanghoudersdag 2016 sprak de raad van commissarissen met partners en leveranciers van Laurentius. De voorzitter van de raad sprak in 2016 eenmaal met de wethouder Wonen van de gemeente Breda.



Zelfevaluatie

De jaarlijkse zelfevaluatie heeft de raad van commissarissen in september 2016. Bespreking van de gestructureerde input van de leden van de raad heeft geleid tot de volgende inzichten:

- Het is aan te bevelen aan het begin van ieder jaar de opleidingsbehoefte van de leden van de raad te peilen en dit op elkaar afstemmen.
- Ten aanzien van de effectiviteit en efficiency van de vergaderingen is een aantal verbeterpunten besproken: jaaragenda en kwantiteit van de te behandelen onderwerpen, werken met een voorraadagenda, is consensus in de raad altijd nodig?
- Meer tijd inruimen voor 'benen op de tafel gesprekken' van de raad.
- In 2017 zal veel aandacht uit moeten gaan naar de (her)benoemingen van commissarissen. Het voornemen is dat de raad in deze procedures nauw gaat optrekken met zowel het presidium van de ledenraad als het bestuur van de huurderskoepel. Niet alleen de inhoudelijke functieprofielen zijn daarbij van belang maar ook de samenstelling van karakters (kleuren) in de raad. Voor de nieuwe commissarissen maken we een adequaat inwerkprogramma.

Vergoeding leden

De vergoeding voor de leden van de raad van commissarissen – die de ledenraad vaststelt – valt binnen de kaders van de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014* en de beroepsregels van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Daarnaast ontvangen leden van de raad van commissarissen een reiskostenvergoeding van € 0,19 per kilometer. De vergoeding wordt verder verantwoord in de jaarrekening op pagina 119 .



4. Extern toezicht

Net als in 2015 voerde Laurentius in 2016 elk kwartaal gesprekken met de externe toezichthouders Aw en WSW. Uiteraard stonden deze gesprekken in het teken van het verscherpte toezicht en het gestaag vorderende financieel herstel van Laurentius.

Beide instituten stellen afzonderlijk van elkaar vast dat de inspanningen van Laurentius (meer dan) de gewenste vruchten afwerpen. Laurentius ziet kans om haar herstel te versnellen, al wordt die versnelling wel iets afgeremd door invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015.

Eind 2015 zijn we gestart met de actualisatie van het plan van aanpak 2012 – 2022. In deze Actualisatie 2016 schetst Laurentius nog steeds een (weliswaar iets kleinere) versnelling van het herstel.

Oordeelsbrief 2016 Aw

In de oordeelsbrief 2016 constateert de Aw dat Laurentius op een contentieuze wijze werkt aan de uitvoering van de herstelmaatregelen die moeten leiden tot een gezonde financiële positie en een organisatie die in control is. De Actualisatie 2016 van het Plan van Aanpak biedt daartoe volgens de Aw de maatregelen en kansen. Laurentius blijft vooralsnog onder verscherpt toezicht staan van de Aw. De integrale beoordeling 2016 geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van aanvullende interventies.

Risicobeoordeling 2016 WSW

Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast op financial risks en business risks. De financial risks bepaalt het WSW aan de hand van de verantwoordings- en prognosegegevens die door de corporatie zijn aangeleverd (de zogeheten dVi en dPi). De business risks stelt het WSW vast op basis van de behaalde score op 24 kwalitatieve business risk vragen. In 2016 heeft het WSW zich hierbij vooral gericht op de portefeuillestrategie, het bezit, het huurbeleid, het onderhoudsbeleid, de governance, het toetsingskader van de raad van commissarissen, het risicomanagement en de deelnemingen.

In de beoordeling van Laurentius constateert het WSW dat Laurentius in de afgelopen jaren veel stappen heeft gezet op weg naar herstel van financiën, de werkprocessen en het op orde brengen van de organisatie. Het financieel herstel ligt op schema en naar verwachting zal Laurentius binnen de huidige begrotingsperiode 2017 - 2020 aan de WSW ratio's kunnen voldoen.

In de risicobeoordeling identificeert WSW twee risicogebieden voor Laurentius:

- **Zorgvastgoed in de nieuwe portefeuillestrategie:** De portefeuillestrategie die herijkt moet worden met het oog op de scheiding DAEB en niet-DAEB in relatie tot de aanpassing van de verkoopvijver om het aanbod betaalbare woningen te vergroten. Het zorgvastgoed moet ook onderdeel zijn van de portefeuillestrategie. Bij dit risicogebied hoort de in 2017 voorgenomen verkoop van de wooncomplexen buiten het kerngebied Breda en Alphen Chaam. In 2017 zal WSW opnieuw aandacht besteden aan dit risicogebied.

Stand van zaken: Eind 2016 heeft Laurentius het Portefeuillebeleid 2016 – 2027 vastgesteld, inclusief het zorgvastgoed. De verkoopvijver is met ingang van 1 januari 2017 aangepast. Het verkoopproces van de wooncomplexen buiten het kerngebied Breda en Alphen Chaam is gedurende 2016 voorbereid. Dit bezit hebben wij in december 2016 (openbaar) aangeboden aan partijen. Het financieel toetsingskader voor de concrete verkoop hebben wij begin 2017 met het WSW afgestemd.

- **De personele bezetting van Laurentius:** Deze blijft zowel kwalitatief als kwantitatief een aandachtspunt. Het aantrekken en behouden van kwalitatief goed personeel is lastig gebleken en ook de bestaande bezetting heeft impulsen nodig.

Stand van zaken:

Eind 2016 heeft Laurentius een extern bureau opdracht gegeven de formatie van Laurentius kwantitatief en kwalitatief te toetsen. De resultaten hiervan verwachten wij begin 2017.

Borgbaarheidsverklaring WSW

Het WSW stelt jaarlijks het borgingsplafond vast van de deelnemende corporaties. Op basis van de beoordeling van de financiële gesteldheid van Laurentius heeft WSW in 2015 de borgbaarheidsverklaring aangehouden.

Op verzoek van het WSW heeft Laurentius in februari 2016 een geactualiseerd herstelplan gemaakt, de Actualisatie 2016 van het Plan van Aanpak uit 2012. Aanleiding hiervoor zijn de gewijzigde omstandigheden met de nieuwe Woningwet, het Btiv, beide van juli 2015, het passend toewijzen en de gewijzigde zorgregelgeving.

Volgens het WSW blijkt uit de Actualisatie 2016 de belangrijke en positieve constatering dat het herstelpad nagenoeg geen vertraging kent ten opzichte van het plan van aanpak uit 2012. Laurentius is volgens het WSW op koers met betrekking tot het herstel en zal binnen de begrotingsperiode 2016-2020 aan alle financiële ratio's van WSW voldoen. Om deze reden heeft het WSW in 2016 besloten aan Laurentius, voor het eerst sinds 2012, de borgbaarheidsverklaring te verstrekken.

5. Financiën

In dit hoofdstuk lichten we onze financiële cijfers toe over het boekjaar 2016 en de gebeurtenissen in 2017 die van invloed zijn op de jaarrekening 2016. In de Beleidsmatige analyse van het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde wordt nader ingegaan op de kasstromen.

Continuïteit

De continuïteit van Laurentius is gewaarborgd door de goedkeuring van het Plan van Aanpak eind 2012 en de actualisatie daarvan in 2016 door het WSW en de Aw (in 2012 nog CFV). Een keer per drie maanden gaan het WSW en de Aw in gesprek met Laurentius om de financiële continuïteit en de voortgang van de overige herstelmaatregelen te monitoren. In de actualisatie van het Plan van Aanpak dat Laurentius in 2016 opstelde, is de impact van de nieuwe wet- en regelgeving op het financieel herstel zichtbaar gemaakt.

Kengetallen continuïteit

Enkele belangrijke kengetallen om de continuïteit te beoordelen zijn hieronder opgenomen:

	Enkelvoudig			Geconsolideerd		
	2016	2015 herzien	2015	2016	2015 herzien	2015
ICR	1,62	1,62	1,62	1,65	1,64	1,64
DSCR	0,91	0,96	0,96	0,93	0,96	0,96
Solvabiliteit (EV / TV)	47,49%	43,04%	21,38%	46,73%	42,24%	20,84%
Rentabiliteit totaal vermogen (inkomen voor aftrek van interest / TV)	6,38%	5,28%	4,04%	6,74%	5,59%	4,02%
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat / EV)	13,14%	8,19%	5,92%	13,14%	8,19%	5,91%
Current ratio (vlottende activa / kort vreemd vermogen)	0,31	0,23	0,23	0,46	0,33	0,33
Current ratio (vlottende activa / kort vreemd vermogen excl afl)	0,81	0,75	0,74	1,26	1,04	1,02
Loan to value'	79,00%	82,19%	82,19%	77,77%	79,22%	79,22%
Interne financiering per woning	68.336	58.910	15.183	66.335	57.200	18.495
Externe financiering per woning	75.415	77.626	70.181	75.474	77.877	70.599
Aantal woningen	8029	8108	8108	8273	8352	8352

Door de stelselwijziging voor het waarderen van vastgoed in exploitatie (op marktwaarde in verhuurde staat in plaats van bedrijfswaarde) zijn de ratio's 2015 herzien op basis van de nieuwe situatie. Hieronder worden de fluctuaties in ratio's verklaard van 2016 ten opzichte van de ratio's 2015 herzien voor stelselwijziging.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR geeft de mate aan waarin de rentelasten uit operationele kasstromen kunnen worden voldaan. 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 2015 de ICR licht stijgt. Dit wordt veroorzaakt door lagere rentelasten. De door het WSW bepaalde gewogen gemiddelde norm (verslagjaar -2 jaar en +5 prognose jaren) van 1,4 wordt in het verslagjaar met 1,58 gehaald. De prognose voor de komende vijf jaar laat zien met een gewogen gemiddelde van 1,61 dat we blijven voldoen aan de norm.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

De DSCR geeft de mate aan waarin uit de operationele kasstromen rente én aflossingen kunnen worden voldaan. De DSCR is de verhouding van de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven en de bruto rente-uitgaven plus de aflossingen.

Laurentius voldoet nog niet aan de gewogen gemiddelde norm van 1,0 zoals deze door het WSW wordt gehanteerd. Dit komt door het toepassen van een nieuwe berekeningsmethodiek door de scheiding DAEB / niet-DAEB. In de nieuwe berekeningsmethodiek worden fictieve leningen van DAEB aan niet-DAEB opgevoerd, waarbij wordt uitgegaan van een aflossing van het grootste deel in de eerste vijf jaren. Hierbij tellen de uitgaande fictieve aflossingen vanuit niet-DAEB wél en de inkomende fictieve aflossingen niet mee als aflossingsstroom (omdat deze laatste worden gebaseerd op de stand per eind 2016 en toen was van een splitsing en fictieve lening nog geen sprake). Vanaf komend boekjaar is deze mismatch niet meer aan de orde. De gemiddelde DSCR over de komende vijf jaren is 1,11 volgens de nieuwe berekeningsmethode.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding van eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal en bedraagt per 31 december 2016 geconsolideerd 46,73% (eind 2015 was deze 42,24%). De solvabiliteit stijgt met 4%. Dit wordt veroorzaakt door een positief resultaat van € 30 miljoen (2015: € 17 miljoen) plus de waardeveranderingen als gevolg van de waardering van vastgoed in exploitatie van € 42 miljoen (2015: € 22 miljoen).

Current ratio

De current ratio geeft aan of een organisatie met haar kortlopende vorderingen haar kortlopende schulden zou kunnen betalen. De norm voor de current ratio is 1,0. Deze wordt niet behaald. De current ratio is bij Laurentius laag door de aflossingen op de lening portefeuille die plaats vinden in het aankomend jaar. De current ratio exclusief aflossingen laat zien dat we de norm van 1,0 geconsolideerd wél halen.

Loan to value (LTV)

De loan to value is de verhouding van de langlopende schulden, uitgedrukt in een percentage van de materiële vaste activa in exploitatie en ontwikkeling. Per 31 december 2016 bedraagt deze geconsolideerd 77,77% (eind 2015 was dit 79,22%). Deze positieve ontwikkeling zien we ook bij de schuld per woning (externe financiering per woning). Deze bedraagt per 31 december 2016 geconsolideerd € 75.474 per woning (eind 2015 was dit € 77.877). De daling wordt veroorzaakt door het aflossen van de lening portefeuille en een stijging van de waarde van materiële vaste activa in exploitatie.

De externe financiering per woning is hoger dan de streefnorm van € 45.000 per woning uit het plan van aanpak 2012. Doelstelling is de komende jaren om dit kengetal verder te verlagen.

De omvang van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2016 geconsolideerd € 565.000.000 (eind 2015 was dit € 589.646.000).

Resumé ratio's

De hierboven genoemde ratio's zijn geformuleerd in de Actualisatie 2016 van het herstelplan. De nieuwe wettelijke kaders zijn van invloed op het herstel van Laurentius, dit loopt echter geen vertraging op. De ratio's geven aan dat het financiële herstel van Laurentius op schema ligt.

Jaarresultaat

Ook het jaarresultaat over 2016 was beter dan over 2015. Het resultaat voor belastingen over 2016 bedraagt € 58 miljoen (in 2015 € 40 miljoen). Hiervan is € 42 miljoen respectievelijk € 22 miljoen het effect van waardeveranderingen op vastgoed. Het geconsolideerde resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen daalt derhalve van € 18 miljoen naar € 16 miljoen, het gevolg van hogere uitgaven aan onderhoud. De kasstroom uit bedrijfsoperaties en (des-) investeringsactiviteiten was in 2016 € 30 miljoen (in 2015 € 30 miljoen).

Het positieve resultaat van € 72 miljoen is toegevoegd aan het groepsvermogen.

Financiële instrumenten

Laurentius heeft twee derivaten, zogeheten renteswaps payer, waarbij geldt dat geen plicht bestaat tot bijstorten of tussentijds verrekenen. Ook hoeft Laurentius geen buffers aan te houden of zekerheden te verstrekken. De derivatenpositie kent een negatieve marktwaarde als gevolg van de lage rentestanden. Laurentius is in 2016 niet actief geweest op de beleggingsmarkt.

Oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Aw heeft in haar oordeelsbrief van 29 november 2016 aangegeven het verscherpt toezicht te handhaven. De liquiditeits- en financieringsratio's bewegen zich in de goede richting, ondanks de invloed van de nieuwe regelgeving. Onze inspanningen om de organisatie te verbeteren werpen zijn vruchten af.

Borgstelling Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW heeft eind 2015 een tijdelijke kredietfaciliteit van € 21 miljoen als tijdelijke liquiditeitssteun, verstrekt en geborgd tot 31 maart 2016. Van deze faciliteit is € 5 miljoen opgenomen. De lening is afgelost en de tijdelijke kredietfaciliteit is opgeheven.

Saneringssteun

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

Leningen

In 2016 is een nieuwe lening opgenomen voor een bedrag van € 14 miljoen. Voor 2016 geldt een aflossingsverplichting (korter dan een jaar) per balansdatum van circa € 32,1 miljoen. Dit betreft de reguliere aflossingsverplichting van de leningenportefeuille voor € 14.494.000 en een eindaflossing van 3 leningen voor een totaalbedrag van € 17.562.000.

Toezicht belemmerende bepalingen

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

Treasury

Bij de sturing van de activiteiten van en de monitoring van het financieel herstel staan kasstromen centraal. De ratio's zijn daar voor een groot deel op gebaseerd. De beschikbaarheid van financiering hangt af van positieve operationele kasstromen. Laurentius volgt de ontwikkeling door tweewekelijks een liquiditeitsprognose te beoordelen. Minstens één keer per kwartaal wordt de prognose bijgesteld op basis van de eindejaarverwachting in de kwartaalrapportage.

Ten aanzien van derivaten voert Laurentius een terughoudend beleid op basis van het treasury statuut. Dit beleid is gericht risico beheersing wat feitelijk betekent het managen van de huidige portefeuille. Het treasury statuut is in 2016 aangepast aan de eisen zoals gesteld in de Woningwet 2015. Hierin zijn de richtlijnen en de daarbij behorende maatregelen van AO/IC nader geëvalueerd en daar waar nodig aangescherpt.

Beleidsmatige analyse van het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde

Inleiding

In deze jaarrekening waardeert Laurentius (conform de RJ645) haar gehele vastgoedportefeuille voor het eerst tegen marktwaarde in verhuurde staat. Dit vertaalt zich direct in het gepresenteerde eigen vermogen dat per 31 december € 548 miljoen bedraagt. Vanwege onze missie, die gekoppeld is aan het sociaal grondrecht op huisvesting, zullen wij de marktwaarde verhuurde staat naar verwachting echter niet realiseren, omdat naast financiële ook volkshuisvestelijke overwegingen een belangrijke rol spelen bij onze beleidskeuzes. Of in andere woorden: als woningcorporatie vinden wij het onze verantwoordelijkheid een lager financieel rendement te accepteren indien daar volkshuisvestelijke opbrengsten tegenover staan.

De marktwaarde is de waarde die Laurentius zou kunnen realiseren als wij een belegger zouden zijn. Wij zijn wettelijk verplicht om deze waarde in onze jaarrekening te hanteren. Dat lijkt vreemd, want wij zijn immers geen belegger, wij zijn een woningcorporatie. Dat betekent dat een deel van de marktwaarde, anders dan bij beleggers, bestemd is voor onze volkshuisvestelijke taken. Voorbeelden van die volkshuisvestelijke taken zijn het betaalbaar houden van de huren, beter onderhoud en extra dienstverlening zoals een doorstroommakelaar en medewerker wonen-zorg-welzijn. Welke waarde realiseren wij als corporatie dan wél? Dat drukken we uit met de term 'bedrijfswaarde'. Het verschil tussen de bedrijfswaarde en de marktwaarde laat dus zien hoeveel geld wij besteden aan onze volkshuisvestelijke taken.

Wij hebben een specificatie gemaakt in welke posten het verschil precies zit. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van € 1,02 miljard (de maximale verdien capaciteit), en de bedrijfswaarde € 0,69 miljard (de door Laurentius verwachte verdien capaciteit) van ons vastgoed in exploitatie bedraagt in de jaarrekening 2016 (afgerond) € 340 mln. Dit verschil zien wij als onze maatschappelijke vermogensbestemming en weerspiegelt de financiële impact van het gevoerde, op de onze volkshuisvestelijke rol en financiële situatie gebaseerde beleid.

Onze externe toezichthouders (WSW en AW) hebben in hun oordeelsvorming over onze financiële stabiliteit waarin zowel de bedrijfswaarde als marktwaarde een rol speelt geconcludeerd dat Laurentius met het voorgestelde beleid binnen enkele jaren weer zal voldoen aan de financiële normen. Dat bevestigt ons vertrouwen dat de in ons beleid impliciet opgenomen vermogensbestemming onze financiële continuïteit niet in gevaar brengt. Daarmee voldoen wij aan onze belangrijkste ambitie.

Een andere vraag is of de vermogensbestemming van € 340 miljoen uitlegbaar is in het licht van de opgave en de doelstellingen van Laurentius.

Voor de beantwoording van deze vraag hebben wij een analyse gemaakt van de opbouw van de vermogensbestemming en met een zogenaamde impactmatrix een koppeling gemaakt van de verschillende componenten van de vermogensbestemming met onze volkshuisvestelijke ambities.

Opbouw vermogensbestemming

Verbijzonderd naar de hoofdcomponenten levert dit het volgende beeld op:

Bedragen x miljoen €

	Marktwaarde	Bedrijfswaarde	Vershil
Component in waardering			
Huur	510	950	-440
Verkoop	390	100	290
Object gerelateerde kosten	-80	-180	100
Organisatiekosten	-30	-100	70
Heffingen ⁵	-40	-100	60
Restwaarde	310	20	290
Overdrachtskosten ⁶	-30	-	-30
	1.030	690	340

Een 1-op-1 vergelijking van de afzonderlijke componenten is niet zomaar mogelijk. Dat komt omdat er naast een andere exploitatiewijze drie belangrijke verschillen bestaan in de uitgangspunten van beide waarden:

1. Het eerste belangrijke verschil betreft de rendementseis. Zowel de marktwaarde als de bedrijfswaarde weerspiegelt de waardering op dit moment van toekomstige kasstromen, waarbij de waardering van een kasstroom afneemt naarmate ze zich verder in de tijd voordoet. Deze correctie in de tijd, de disconteringsvoet, komt voort uit de rendementseis van de veronderstelde eigenaar van het vastgoed. In de marktwaardeberekeningen, die zijn gemaakt vanuit het perspectief van een marktpartij, ligt de disconteringsvoet circa 1,75% boven de in de bedrijfswaarde gebruikte disconteringsvoet van 5%. Zou het marktwaardescenario ook worden berekend op basis van een disconteringsvoet van 5%, dan zou deze circa € 350 miljoen hoger zijn. Dit bedrag geeft een indicatie van het financieringsvoordeel van Laurentius ten opzichte van een marktpartij.

⁵ Dit zijn de verhuurderheffing en de saneringsheffing.

⁶ De overdrachtskosten zijn de kosten die een marktpartij moet maken om de portefeuille van Laurentius over te nemen.



2. De marktwaarde veronderstelt dat bij beëindiging van het lopende huurcontract altijd een zogenaamde hold-sell analyse plaatsvindt. Dat betekent dat wordt bekeken of het financieel gezien voordeliger is om een leegkomende woning te verkopen of opnieuw te verhuren. Bij de bedrijfswaarde wordt deze afweging niet consequent gemaakt en is, met uitzondering van de in het kader van het herstelplan aangewezen verkoopcomplexen, doorexploiteren het uitgangspunt. Als gevolg hiervan zijn de verkoopopbrengsten in de marktwaarde veel hoger en logischerwijs de huuropbrengsten, de exploitatiekosten en de verhuurderheffing veel lager.
3. Tenslotte is de periode waarover de afzonderlijke componenten worden berekend verschillend. De marktwaarde gaat uit van een rekenperiode van 15 jaar met aan het einde van de periode een eindwaarde (exit yield) die de aan de woning toegedichte verdien capaciteit na het 15e jaar weerspiegelt. In de bedrijfswaarde wordt uitgegaan van een totale exploitatieperiode van 50 jaar vanaf bouw met een eindwaarde die is gebaseerd op sloop en vervanging. Als gevolg hiervan zijn alle componenten in de marktwaarde lager en is de eindwaarde hoger.

Om toch een realistische vergelijking op componentniveau mogelijk te maken, hebben wij voor deze analyse de bestaande opbouw van de marktwaarde gecorrigeerd voor de twee laatstgenoemde verschillen. In onderstaande opstelling is verondersteld dat bij complexen die niet door Laurentius zijn aangewezen als verkoopcomplex ook in de marktwaarde wordt uitgegaan van doorexploiteren (de impact van deze veronderstelling op de marktwaarde bedraagt € 30 miljoen en is zichtbaar gemaakt in de component verkoop) en is de eindwaarde verdeeld over de onderliggende componenten.

Samengevat kunnen in de vermogensbestemming van afgerond € 340 miljoen zes componenten (drie groepen van twee) worden onderscheiden:

1. Vermogensbestemming door een afwijkende opbrengstenstructuur:
€ 320+ € 20 = € 340 miljoen;
2. Vermogensbestemming door een afwijkende kostenstructuur (vastgoedgerelateerd en organisatie): 0 mln.+ € 20 = € 20 miljoen;
3. Vermogensbestemming door een afwijkende eigenaarsstructuur (heffingen en overdrachtskosten): € 10 -/- € 30 = -/- € 20 miljoen.

Bedragen x miljoen €

	Marktwaarde	Bedrijfswaarde	Vershil
Component in waardering			
Huur	1.300	980	320
Verkoop	120	100	20
Object gerelateerde kosten	-190	-190	-
Organisatiekosten	-80	-100	20
Heffingen ⁷	-90	-100	10
Restwaarde	-	-	-
Overdrachtskosten ⁸	-30	-	-30
	1.030	690	340

Impactmatrix koppelt vermogensbestemming aan ambities

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

⁷ Dit zijn de verhuurderheffing en de saneringsheffing.

⁸ De overdrachtskosten zijn de kosten die een marktpartij moet maken om de portefeuille van Laurentius over te nemen.

Impactmatrix Laurentius	Zo maken wij het waar					
	a) Lagere huren	b) Minder verkoop	c) Vergelijkbare vastgoed-gerelateerde kosten	d) Duurdere organisatie	e) Verplichte heffingen	f) Geen overdrachtskosten
+++= groot verband += enig verband Hier werken wij aan						
1. Tevreden bewoners	+		+	+		
2. Professionele organisatie				++		
3. Effectieve samenwerking				+		
4. Toekomstbestendig vastgoed - Volkshuisvestelijk (betaalbaar en beschikbaar) - Technisch (bouwkundige en energetische kwaliteit) - Financieel (verhuurbaar)	++	++	++	+		
Verskil marktwaarde en bedrijfswaarde (vermogensbestemming):	€ (320)	€ (20)	€ -	€ (20)	€ (10)	€ 30
						€ (340)

Uit de impactmatrix is een aantal conclusies te trekken.

- Allereerst is er sprake van een lagere bedrijfswaarde door ‘huurverlies’. De door Laurentius, uit oogpunt van betaalbaarheid, gevraagde sociale huurprijzen zijn, mede vanwege de wettelijke verplichting van passend toewijzen, vaak lager dan de marktconforme huurprijzen. Een andere reden van huurverlies is dat de bedrijfswaarde veronderstelt dat het vastgoed na 50 jaar niet meer verhuurbaar is. Zowel het lagere huurniveau als het hoger kwaliteitsniveau door eerdere vervanging speelt een rol bij de tevredenheid van de bewoners.
- Het uitgangspunt dat Laurentius alleen woningen verkoopt indien dat nodig is voor de financiële continuïteit, heeft als gevolg dat Laurentius afziet van het volledig incasseren van de mogelijke uitpondpremie. De keuze voor door exploiteren is belangrijk voor de beschikbaarheid van voldoende kwalitatief goed huuraanbod die past bij de opgaven van onze gemeenten.
- Behalve een lagere inkomende kasstroom, resulteert het door Laurentius gevoerde beleid ook in hogere kosten. Het kwaliteitsbeleid van Laurentius, waar ook duurzaamheid toe behoort, zorgt voor hogere kosten dan beleid voor een marktconforme exploitatie. Gemiddeld bedragen deze kosten per woning € 900 in de bedrijfswaarde en € 700 in de marktwaarde.
- Dit vertaalt zich ook naar de organisatie.
 - Het sociaal exploiteren als woningcorporatie brengt een aantal vraagstukken met zich mee dat vraagt om aanvullende competenties en werkzaamheden. Een deel hiervan is zichtbaar aan de voorkant zoals een intensiever contact met huurders, (zorg-) instellingen en gemeenten in het kader van beleidsvorming en samenwerking. Ook vragen de te huisvesten bijzondere doelgroepen om andere specifieke competenties en werkzaamheden van het personeel, wat additionele kosten met zich meebrengt.
 - Naast bovenstaande heeft een woningcorporatie ook diverse zaken aan de achterkant te regelen als gevolg van de verplichtingen rondom sociale huisvesting en beheer (o.a. verantwoording, compliance, governance). Hierdoor is binnen woningcorporaties sprake van een hogere administratieve werk- en regeldruk dan in een marktsituatie wordt verondersteld en deze werkzaamheden zijn specifiek en vragen om competenties die anders zijn en meer kosten met zich meebrengen.
 - Tot slot is, als gevolg van de CAO (Woondiensten) van woningcorporaties, het personeel in algemene zin duurder dan marktconform voor de gevraagde competenties.

Laurentius acht de vermogensbestemming van € 340 mln. als volkshuisvestelijk offer met bovenstaande beleidsmatige analyse voldoende uitlegbaar en zal in de toekomst dit verschil blijven monitoren en door middel van een impactmatrix (of een soortgelijk middel) beleidsmatige verantwoording afleggen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde.

Verwachtingen

Eind 2016 hebben we de portefeuillestrategie herijkt en een scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB opgesteld, rekening houdend met de gevolgen van invoering van de nieuwe Woningwet. Laurentius voerde in 2016 de acties en maatregelen genoemd in het Plan van Aanpak verder uit. Het plan is geactualiseerd in 2016 en de Actualisatie 2016 is de basis voor de meerjarenbegroting voor 2017 en verder die we eind 2016 opstelden.

Onderzoeken

Laurentius heeft in het verleden door de samenwerking met een vastgoedpartij schade geleden en heeft deze partij daarvoor aansprakelijk gesteld en daarna gedagvaard. In 2014 is aan deze partij (voor de betrokken onderliggende ondernemingen) surseance van betaling respectievelijk faillissement verleend. Laurentius heeft geprobeerd met de bewindvoerder-curator tot overeenstemming te komen inzake afwikkeling en afronding van deze procedures. Dat is in het eerste kwartaal van 2016 uiteindelijk gerealiseerd.

Het Openbaar Ministerie (OM) heeft de relatie en transacties met een vastgoedpartij onderzocht. De voormalige directeur/-bestuurder wordt verdacht van oplichting, witwassen, omkoping en valsheid in geschrifte bij diverse vastgoedtransacties. De omvang van de mogelijke schade die Laurentius hierdoor waarschijnlijk heeft opgelopen wordt pas na afronding van het OM-onderzoek bekend. Helaas heeft Laurentius geen invloed op het moment waarop de uitkomsten van het OM-onderzoek bekend worden; dat bepaalt het OM.



III JAARREKENING

Geconsolideerde Jaarrekening

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2016

Geconsolideerde balans per 31 DECEMBER 2016				
(x € 1.000,- en na resultaatbestemming)				
	Toelichting	31.12.2016		31.12.2015
Actief				
Vaste activa				
<i>Materiële vaste activa</i>				
Daeb vastgoed in exploitatie	<u>10.1</u>	848.811		833.001
Niet-Daeb Vastgoed in exploitatie	<u>10.1</u>	228.262		216.150
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>10.1</u>	40.309		41.167
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	<u>10.1</u>	0		182
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>10.2</u>	5.229		5.379
			1.122.611	1.095.879
<i>Financiële vaste activa</i>				
Latente belastingvordering(en)	<u>10.3.1</u>	27.731		13.808
			27.731	13.808
Som der vaste activa			1.150.342	1.109.688
Vlottende Activa				
<i>Voorraden</i>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>10.4.1</u>	1.130		800
Overige voorraden	<u>10.4.2</u>	1.050		1.050
			2.180	1.850
<i>Onderhanden projecten</i>				
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	<u>10.5.1</u>	688		1.002
Overheid	<u>10.5.2</u>	4		12
Overige vorderingen	<u>10.5.3</u>	1.091		1.360
Overlopende activa	<u>10.5.4</u>	811		1.555
			2.594	3.929
<i>Liquide middelen</i>	<u>10.6</u>		18.067	12.697
Som der vlottende activa			22.841	18.476
Totaal activa			1.173.183	1.128.164

Geconsolideerde balans per 31 DECEMBER 2016			
(x € 1.000,- en na resultaatbestemming)			
	Toelichting	31.12.2016	31.12.2015
Passief			
<i>Groepsvermogen</i>			
Herwaarderingsreserve	<u>10.7.1</u>	457.198	430.213
Overige reserves	<u>10.7.1</u>	90.972	46.285
Aandeel derden	<u>10.7.2</u>	88	89
		548.258	476.587
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening latente belastingverplichting	<u>10.8.1</u>	249	864
Overige voorzieningen	<u>10.8.2</u>	280	281
		528	1.145
<i>Langlopende schulden</i>			
Schulden/leningen overheid	<u>10.9.1</u>	6.406	6.725
Schulden/leningen kredietinstellingen	<u>10.9.2</u>	526.537	544.274
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>10.9.3</u>	41.309	42.682
		574.252	593.681
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen	<u>10.10.1</u>	31.737	38.647
Schulden aan leveranciers		2.697	1.870
Belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>10.10.2</u>	310	251
Schulden ter zaken van pensioenen		56	66
Overige schulden	<u>10.10.3</u>	791	903
Overlopende passiva	<u>10.10.4</u>	14.555	15.014
		50.145	56.751
Totaal passiva		1.173.183	1.128.164

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016

Geconsolideerde winst en verliesrekening over boekjaar 2016 (x € 1.000,-)			
	Toelichting	2016	2015
Huuropbrengsten	11.1.1	62.008	61.594
Opbrengsten servicecontracten	11.1.2	2.707	3.149
Lasten servicecontracten	11.1.3	-2.683	-3.141
Overheidsbijdragen		-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.1.4	-4.104	-4.027
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.1.5	-15.036	-13.202
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.1.6	-7.663	-7.041
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		35.229	37.331
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.2.1	15.111	15.472
Toegerekende organisatiekosten	11.2.2	-251	-246
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.2.3	-11.894	-11.653
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		2.967	3.573
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.3.1	-	-2.338
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.3.2	41.880	24.602
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		41.880	22.264
Opbrengst overige activiteiten	11.4.1	969	2.278
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>		969	2.278
Overige organisatiekosten		-33	-571
Leefbaarheid	11.5	-1.920	-1.859
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.6.1	21	331
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.6.2	-21.631	-23.239
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>		-21.611	-22.908
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		57.482	40.108
Belastingen	11.7	14.546	-1.075
Resultaat deelnemingen		-	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN		72.028	39.032



3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2016

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2016 (directe methode) (x € 1.000)		
	2016	2015
Operationele activiteiten		
Huren	62.586	61.115
Vergoedingen	2.825	3.311
Overige bedrijfsontvangsten	602	1.934
Renteontvangsten	14	18
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	66.027	66.378
Personeelsuitgaven	-4.277	-3.788
Onderhoudsuitgaven	-7.938	-7.048
Overige bedrijfsuitgaven	-12.106	-12.321
Rente uitgaven	-22.141	-23.579
Verhuurdersheffing	-5.088	-4.581
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-167	-186
Vennootschapsbelasting	-	265
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-51.717	-51.239
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.310	15.139
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	17.577	15.978
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	380	37
Verkoopontvangsten grond	343	-
(Des)Investeringsontvangsten overige	-	32
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	18.300	16.047
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-10
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-171	-102
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.299	-
Investerings overig	-342	-407
Externe kosten bij verkoop	-404	-418
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-2.215	-937
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	16.085	15.110
Ontvangsten verbindingen	116	-
Uitgaven verbindingen	-100	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA</i>	16	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	16.101	15.110
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	18.125	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	18.125	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	-43.166	-26.094
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-	-434
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-43.166	-26.528
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-25.041	-26.528
Mutatie liquide middelen	5.370	3.721
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Liquide middelen per 1-1	12.697	8.976
Liquide middelen per 31-12	18.067	12.697



4 Algemene toelichting

4.1 Algemeen

Laurentius is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. Laurentius heeft daarom als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet (artikel 3 van de statuten van Laurentius).

Dit betekent dat wij samen met onze bewoners en samenwerkingspartners een thuis, goed en betaalbaar wonen, bieden voor onze bewoners. We werken voor mensen van jong tot oud, en vooral voor mensen met een smalle beurs en voor mensen die voor hun huisvesting bijzondere aandacht en zorg nodig hebben in ons kernwerkgebied Breda en Alphen-Chaam..

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016.

Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

4.2 Continuïteit

Op basis van de gesprekken die zijn gevoerd met de toezichthouder over onze maatregelen en het opgestelde herstelplan verwachten wij dat de geborgde financiering zal worden gecontinueerd. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vereniging.

Actuele financiële positie

Bij de opstelling van de (geconsolideerde) jaarrekening van Laurentius is rekening gehouden met de thans bekende informatie en de voortzetting van het huidige beleid. Het jaarresultaat over 2016 bedraagt ca. € 72 miljoen positief. Het bedrijfsresultaat bedraagt ca. € 30 miljoen positief (exclusief overige waardeverminderingen). Het eigen vermogen per 31 december 2016 bedraagt € 548 miljoen (2015: € 476 miljoen).

Plan van Aanpak

In het Plan van Aanpak d.d. 20 november 2012, opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder a.i., zijn diverse scenario's uitgewerkt voor de toekomst van Laurentius. De uitkomst van de analyse van de diverse scenario's is dat Laurentius zelfstandig kan voortbestaan met tijdelijke liquiditeitssteun van het WSW, indien de uitgangspunten in het Plan van Aanpak gerealiseerd worden. Het Plan van Aanpak is op 10 december 2012 goedgekeurd door het WSW, CFV en BZK.

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

In 2016 is het herstelplan geactualiseerd. De doelstellingen uit het Plan van Aanpak worden ook conform de Actualisatie 2016 behaald. De versnelling die Laurentius maakte ten opzichte van het Plan van Aanpak dreigt te worden vertraagd onder invloed van de vele wijzigingen in wet- en regelgeving. Om deze vertraging te voorkomen onderzoekt Laurentius de mogelijkheid (delen van) haar portefeuille buiten het kerngebied van Breda en Alphen-Chaam te verkopen. Wanneer Laurentius dit plan in 2017 ten uitvoer kan brengen, wordt de vertraging omgezet in een versnelling van het financieel herstel. De Actualisatie 2016 is nader uitgewerkt in het scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB, dat in september 2016 is ingediend bij de Aw. Ook is de portefeuille strategie geactualiseerd, rekening houdend met de bepalingen in de nieuwe Woningwet.

In de huidige situatie en in de nabije toekomst heeft Laurentius geen financiële ruimte om investeringen te doen. Laurentius richt zich met name op het efficiënt en effectief beheren van haar huidige bezit. De maatregelen in het Plan van Aanpak zijn in 2016 verder geëffectueerd. Vanaf 2017 zal de Actualisatie 2016 ten uitvoer worden gebracht.

Liquiditeit

De liquiditeitsprognose voor 2017 en 2018 geeft geen indicatie dat Laurentius niet zou kunnen voldoen aan de verplichtingen op korte termijn. Hierbij is rekening gehouden met de begrote gedeeltelijke herfinanciering van aflopende leningen voor ca. € 40 miljoen, waarvan € 14 miljoen reeds is aangetrokken. Daarnaast laat de liquiditeitsprognose een afbouw van de leningenportefeuille zien, waarmee Laurentius binnen het borgingsplafond van het WSW blijft voor de jaren 2017 en 2018. De operationele kasstroom blijft tot eind 2018 positief en relatief constant en voorspelbaar. De uitgaande investeringskasstromen zijn afgenomen tot bijna nihil als gevolg van het stopzetten van voorgenomen (nieuwbouw)vastgoedprojecten. De begrote herfinancieringen passen binnen het door het WSW afgegeven borgingsplafond voor de jaren 2015 tot en met 2017. Ten aanzien van de financieringskasstroom geldt dat Laurentius verwacht aan die verplichtingen te kunnen voldoen inclusief de hiermee verband houdende rentelasten naast de reguliere rente- en aflossingsverplichtingen.

Laurentius heeft vier keer per jaar overleg met het WSW en de Aw over de voortgang van de uitvoering van de maatregelen zoals opgenomen in het Plan van Aanpak. De financiële- en vermogenspositie worden hier ook besproken. Daarnaast wordt de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) regelmatig geïnformeerd. Hiermee worden alle stakeholders in alle openheid betrokken bij de inspanningen van Laurentius.

Bij de waardering van activa en passiva is uitgegaan van de veronderstelling dat het geheel van de werkzaamheden van de organisatie wordt voortgezet. De in de jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vereniging.

Verder herstel langs de lijnen van de Actualisatie 2016 blijft wel noodzakelijk, omdat Laurentius op dit moment nog niet voldoet aan de sectorkengetallen, waardoor onvoorwaardelijke toegang tot geborgde financiering niet is gewaarborgd. De sectorkengetallen (op basis van dPi 2016) zijn hieronder opgenomen:

Kengetal	WSW-norm	Gemiddelde score Laurentius afgelopen 3 jaar	Gemiddelde score Laurentius komende 5 jaar (prognose)
ICR	>1,4	1,48	1,66
DSCR	>1	0,86	0,93
Loan to value	< 75%	80%	66%
Solvabiliteit	>20%	24%	36%

Laurentius voldoet voor de DSCR nog niet aan de gewogen gemiddelde norm van 1,0 zoals deze door het WSW wordt gehanteerd. Dit komt door het toepassen van een nieuwe berekeningsmethodiek door de scheiding DAEB / niet-DAEB. In de nieuwe berekeningsmethodiek worden fictieve leningen van DAEB aan niet-DAEB opgevoerd, waarbij wordt uitgegaan van een aflossing van het grootste deel in de eerste vijf jaren. Hierbij tellen de uitgaande fictieve aflossingen vanuit niet-DAEB wél en de inkomende fictieve aflossingen niet mee als aflossingsstroom (omdat deze laatste worden gebaseerd op de stand per eind 2016 en toen was van een splitsing en fictieve lening nog geen sprake). Vanaf komend boekjaar is deze mismatch niet meer aan de orde. De gemiddelde DSCR over de komende vijf jaren is 1,11 volgens de nieuwe berekeningsmethode.

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

Schattingen en onzekerheden

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

Vastgoedwaardering

Laurentius waardeert haar (sociaal) DAEB en haar (commercieel) niet-DAEB vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat (MVS). Laurentius heeft de kenmerken van het vastgoed aan een erkende taxateur verstrekt, die op basis van deze kenmerken en (markt-) parameters een taxatie van de MVS heeft opgesteld.

Tot en met 2015 werd het DAEB vastgoed gewaardeerd op bedrijfswaarde en het niet-DAEB vastgoed op actuele waarde.

Zowel de vroegere bedrijfs- en actuele als de huidige marktwaarde kennen belangrijke schattingselementen. De belangrijkste uitgangspunten zijn nader toegelicht bij de toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans.

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid (vanuit wet- en regelgeving, zoals Woningwet, verhuurdersheffing, Handboek modelmatig waarderen marktwaarde), te weten de huurverhoging, verhuurdersheffing en de disconteringsvoet. De mogelijke gevolgen van voornoemde aspecten voor de vastgoedwaardering zijn als volgt te kwantificeren:

	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde
Huurverhoging	Variabele opslag per complex	+ 1%	€ 42.784.742
Verhuurdersheffing	Huidige wetgeving	+ 0,5%	€ -51.673.341
Disconteringsvoet	Variabel per complex	+ 1%	€ -101.738.119

Verhuurderheffing

De sector is in 2015 geconfronteerd met een Verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker.

Huurbeleid

Sinds 2013 mogen woningcorporaties de huren voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen jaarlijks extra verhogen. Met deze maatregel wil het kabinet het zogenaamde scheefwonen tegengaan en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Laurentius heeft de afgelopen jaren maximaal gebruik gemaakt van deze toegestane ruimte.

Op 9 februari 2016 stemde de Tweede Kamer in met het nieuwe Huurbeleid. Op 1 juli 2016 geldt nog de inkomensafhankelijke huurverhoging, de huursombenadering wordt op 1 januari 2017 ingevoerd. De voorbereidingen voor de huuraanpassingen 2017 op basis van de huursombenadering zijn intussen gestart.

Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties aan minstens 95 procent van de bewoners met potentieel recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens (€ 587 of € 629).



De uitvoering van de passendheidstoets wordt door het bestuur gemonitord, zowel vanuit het voldoen aan de 95% eis alsmede wat betreft het effect op de huidige en toekomstige kasstromen.

Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Laurentius een fiscale strategie gekozen en een 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 2012, 2013, 2014, 2015 en 2016 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten in 2012 en 2013;
- De aanwending van een herbestedingsreserve, welke afgestemd wordt met de fiscus.

Laurentius volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten.

Huidige en toekomstige juridische procedures

In november 2015 heeft het Openbaar Ministerie de voormalige directeur-bestuurder van Laurentius gedagvaard wegens fraude. De inhoudelijke behandeling van deze strafzaak zal waarschijnlijk in de loop van 2017 beginnen. Laurentius behoudt zich het recht voor de voormalige directeur-bestuurder aansprakelijk te stellen voor de geleden schade.

4.3 Verbonden partijen

Laurentius staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Tevens zijn de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Laurentius en nauwe verwanten verbonden partijen. Met de meeste van haar deelnemingen heeft Laurentius naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken, waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. Indien in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Laurentius dan wordt hiermee bedoeld de vereniging Laurentius en in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.4 Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Laurentius zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarover zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover de centrale leiding wordt gevoerd.

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

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

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

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

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

In de consolidatie is betrokken Laurentius Holding B.V. te Breda (100%). Onder Laurentius Holding BV vallen de volgende entiteiten:

- Laurentius Energie BV te Breda (100%);
- Laurentius Project II BV te Breda (100%);
- Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I Beheer BV te Breda (voor 50% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda);
- Warm Hartje Eindhoven Beheer BV te Amsterdam-Zuidoost (voor 50% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda);
- Ontwikkelingsmaatschappij Laur-Am I CV te Breda (voor 0,5% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda en voor 49,5% geconsolideerd in Laurentius Participaties BV te Breda);
- Warm Hartje Eindhoven CV te Eindhoven (voor 49% geconsolideerd in Laurentius Participaties B.V. en voor 1,0% geconsolideerd in Laurentius Project II BV beiden te Breda);
- Exploitatie Hartje Eindhoven beheer B.V. te Eindhoven (voor 50% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda);
- Exploitatie Hartje Eindhoven C.V. te Eindhoven (voor 49% geconsolideerd in Laurentius Participaties B.V. en voor 1% geconsolideerd in Laurentius Project II BV te Breda);
- Laurentius Participaties BV te Breda (100%);
- LW Beheer BV te Breda (50%);
- Schuttershof BV te Terneuzen (voor 50% geconsolideerd in LW Beheer BV te Breda);
- Project III BV, geliquideerd per 30 december 2016;
- Project IV BV, geliquideerd per 1 november 2016
- Project V BV, geliquideerd per 1 november 2016;
- Laurentius VOF, geliquideerd per 6 december 2016.

4.5 Stelselwijzigingen

Met ingang van verslagjaar 2016 zijn de vernieuwde Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht (R) 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)). De wijzigingen die hieruit voortkomen zijn gebaseerd op de verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de Woningwet, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:

- Tot en met 2015 werd het DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen bedrijfswaarde en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie op actuele waarde gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat volgens RJ 213. Vanaf 2016 vindt waardering tegen actuele waarde plaats. Voor het DAEB en het niet-DAEB vastgoed betreft dit actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt en de vereisten in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals deze is voorgeschreven in het Ritv artikel 14;
- De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed) is met ingang van dit jaar gepresenteerd als afzonderlijke post binnen het eigen vermogen. Tot en met 2015 werd afzonderlijke opname binnen het eigen vermogen vanuit wet- en regelgeving niet toegestaan;
- Tot en met 2015 werden de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, die kwalificeerden als financieringstransacties, welke op basis van de terugkoopverplichting weer teruggekocht werden, door Laurentius gepresenteerd onder de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Met ingang van het boekjaar 2016 is deze classificatie van teruggekochte woningen gewijzigd. De verantwoording is nu afhankelijk van het beleidsvoornemen met betrekking tot de teruggekochte

woning. Wanneer de organisatie de intentie heeft om deze teruggekochte woning weer in de verhuur op te nemen dan vindt verantwoording plaats onder de Onroerende zaken in exploitatie. Wanneer de organisatie de intentie heeft om de woning te verkopen vindt verantwoording plaats als Voorraad. Bij een gelijkblijvend beleid zal presentatie onder de Verkoop onder voorwaarden plaatsvinden;

- De latente belastingen die voortkomen vanuit het commerciële en fiscale verschil in de waardering van het vastgoed in exploitatie is in lijn met RJ 272 bepaald door rekening te houden met de verkoopverwachtingen volgens de portefeuillestrategie met een looptijd van vijf jaar;
- In de jaarrekening 2015 vond classificatie van DAEB en niet-DAEB vastgoed plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberaliseringsgrens per balansdatum. Classificatie van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in de jaarrekening 2016 vindt plaats op basis van het al dan niet overschrijden van de huurliberaliseringsgrens op contractdatum;
- Tot en met 2015 werd gebruik gemaakt van een indeling van de vastgoedportefeuille aan de hand van Kasstroom Genererende Eenheden. In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde verhuurde staat wordt vanaf het boekjaar 2016 gebruikt gemaakt van een indeling volgens waarderingscomplexen zoals deze in het Handboek zijn gedefinieerd.

Op basis van de stelselwijzigingen is het vermogen per 1 januari 2016 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 305.033.000. De overige reserves zijn gestegen van -/- € 51.948.000 naar € 46.285.000.

Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de oude grondslag € 10.145.000. Indien op de nieuwe grondslag zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 39.033.000 hebben bedragen.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2015 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslag.

Deze stelselwijziging is als volgt weer te geven met allocatie naar de verschillende onderdelen:

Effecten 2016 geconsolideerd (x € 1.000)	Eigen Vermogen 01-01-2016	Resultaat 2015
Voor stelselwijziging	€ 171.465	€ 10.145
Waardemutatie DAEB vastgoed in exploitatie *)	€ 295.045	€ 33.962
Waardemutatie niet-DAEB vastgoed in exploitatie *)	€ 9.988	€ -5.074
Dotatie overige reserves	€ 98.233	€ 0
Ottrekking herwaarderingsreserve	-/- € 98.233	€ 0
Na verwerking stelselwijziging	€ 476.498	€ 39.033

*) Betreft mutatie herwaarderingsreserve + overige reserve

In 2016 heeft Laurentius een presentatiewijziging doorgevoerd voor de classificatie van het DAEB- en niet-DAEB bezit.

Hiermee sluit Laurentius aan bij de verwerkingswijze zoals geldend onder de nieuwe Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2015 zijn dienovereenkomstig aangepast. Aangezien met ingang van verslagjaar 2016 het gehele bezit op marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek is gewaardeerd welke als stelselwijziging is verwerkt, heeft deze presentatie wijziging enkel effect op de samenstelling van het vastgoed in exploitatie, geassocieerd naar DAEB en niet-DAEB. Deze wijziging heeft geen impact op het vermogen en/of het resultaat.

Bij de herwaardering van vastgoed in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat.

4.6 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de in de toelichting opgenomen bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting 5.4.2 (toelichting mutatie bedrijfswaarde).

4.7 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening van 2016 is sprake van enkele presentatiewijzigingen.

Op grond van RJ 645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken (deels) af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. De belangrijkste verschillen zijn:

- Presentatie van het vastgoed vindt volledig plaats onder Materiële Vaste Activa;
- De winst- en verliesrekening wordt opgesteld op basis van het functionele model;
- Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode (Laurentius hanteerde dit model ook al voor de jaarrekening 2015).

Met bovenstaande presentatiewijzigingen sluit Laurentius aan bij de verwerkingwijze zoals geldend onder de nieuwe RJ 645 en de vereisten vanuit de Woningwet. De vergelijkende cijfers over 2015 zijn als gevolg van deze presentatiewijzigingen dienovereenkomstig aangepast.

4.8 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directeur-bestuurder van Laurentius zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 8 van deze jaarrekening (zie pagina 77 e.v.) of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.



5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (R), herzien 2016) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Wnt).

In artikel 127, tweede lid van het Btiv is bepaald dat het Besluit Beheer Sociale huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerst volgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet (1 juli 2015) van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2016, het juridisch kader zoals dat volgt uit het Bbsh niet meer van kracht is.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

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

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de waardering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 4.5. van deze jaarrekening op pagina 56.

Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd. Zie hiervoor paragraaf 4.6. van deze jaarrekening op pagina 57.

5.3 Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting bewoners, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Zie verder paragraaf 5.11 van deze jaarrekening op pagina 67 (voorzieningen).

5.4 Materiële vaste activa

5.4.1 Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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



Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in overeenstemming met de waarderingsgrondslagen voor de financiële baten en lasten. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

Verwerking van groot onderhoud

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

5.4.2 DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister voor Wonen en Rijksdienst wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68).

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

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke 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 in acht neming van haar taak als sociale huisvester. 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 waarden marktwaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Laurentius waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016').

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

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau 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 prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

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

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld 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 contracthuur, 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;
- Leefwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Laurentius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016 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.

Marktwaarde verhuurde staat

Bij het bepalen van de taxatiewaarde zijn de volgende vrijheidsgraden gehanteerd (full ten opzichte van basis waardering):

- Markthuur van € 5.769.285 (Basis: € 6.179.100);
- Markthuurstijging boven inflatie (gemiddeld) van 0,4% (basis: 0,4%);
- Leegwaarde van € 1.308.014.409 (basis: € 1.306.842.814);
- Leegwaarde-ontwikkeling (gemiddeld) van 2,35% (basis: 2,35%);
- Disconteringsvoet (gemiddeld) van 6,74% (basis: 7,39%);
- Mutatiekans door-exploiteren (gemiddeld) van 6,31% (basis: 2,59%);
- Mutatiekans uitponden (gemiddeld) van 6,35% (basis: 2,69%);

- Erfpacht van € 979.054 (basis: € 979.054);
- Instandhoudingsonderhoud (jaarlijks) van € 5.308.559 (basis: € 7.743.554);
- Mutatieonderhoud van € 6.026.430 (basis: € 6.026.430);
- Vergelijkende vrijheidsgraden voor voorgaand jaar zijn niet opgenomen, omdat deze terugrekenend met een indexatie op basis van de waarden per eind 2016 zijn bepaald.

Impact hantering vrijheidsgraden	Full parameter	Basis parameter	Vershil
Markthuur	€ 5.769.285	€ 6.179.100	€ -409.815
Markthuurstijging	0,40%	0,40%	0%
Leegwaarde	€ 1.308.014.409	€ 1.306.842.814	€ 1.171.595
Leegwaarde-ontwikkeling	2,35%	2,35%	0%
Disconteringsvoet	6,74%	7,39%	-0,65%
Mutatiekans door-exploiteren	6,31%	2,59%	3,72%
Mutatiekans uitponden	6,35%	2,69%	3,66%
Erfpacht	€ 979.054	€ 979.054	€ 0
Instandhoudingsonderhoud	€ 5.308.559	€ 7.743.554	€ -2.434.995
Mutatieonderhoud (jaarlijks)	€ 6.026.430	€ 6.026.430	€ 0

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

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2016 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. De twee daarop volgende jaren zal volstaan worden met een taxatie-update over de volledige portefeuille.

De taxatie van de woningen die van DAEB naar niet-DAEB zijn geherclassificeerd (67 woningen) is door Colliers International in TMS van Ortec Finance uitgevoerd.

Mutatie marktwaarde 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 verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2016 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurverhoging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Aw en het WSW zijn voorgeschreven.



Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor 2017 wordt voor de DAEB woningen rekening gehouden met een huurverhoging van 0,44 % bestaande uit inflatie (0,2%) met een inkomensafhankelijke huurverhoging van 0,24 %. Hiermee wordt intern al uitvoering gegeven aan de huursombenadering waarbij de huursom DAEB niet meer mag stijgen dan inflatie + 1%. Voor de niet-DAEB woningen wordt voor 2017 rekening gehouden met een huurverhoging van 1,7% bestaande uit inflatie (0,2%) met een opslag van 1,5%;
- Voor de jaren na 2018-2021 is voor de DAEB woningen rekening gehouden met een huurverhoging van maximaal inflatie + 1% (conform huursombenadering). Voor de niet-DAEB woningen wordt in die periode rekening gehouden met een huurverhoging van inflatie + 1,5% opslag. Na 2021 wordt de huurverhoging voor beide categorieën gesteld op de prijsinflatie (2%);
- jaarlijkse huurderving van 1,2 % voor de DAEB woningen (voorgaand jaar: 1,2%) 4,3% voor de niet-DAEB woningen (voorgaand jaar: 4,3%) en 15,9% voor het BOG (voorgaand jaar: 15,9%);
- Complex afhankelijke mutatiegraad gebaseerd op het gemiddelde van de afgelopen zeven jaar en huurharmonisatie waarbij rekening is gehouden met passend toewijzen;
- jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van prijsinflatie + 0,5 % (voorgaand jaar: prijsinflatie + 0,5%);
- genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) conform begroting 2017 - 2021, na 2021 gelijk aan de lasten van 2021;
- klachten- en mutatieonderhoudskosten conform begroting 2017-2021, na 2021 gelijk aan de lasten van 2021;
- kosten van planmatig groot onderhoud conform begroting 2017-2021, na 2021 gelijk aan de lasten van 2021;
- een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 47 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar;
- voor de Verhuurderheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijke kader eind 2013 gereed gekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2014 t/m 2018 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 3,81, € 4,49, € 4,91, € 5,36 en € 5,91 per € 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De Verhuurderheffing is voor de jaren 2017 t/m 2018 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. Voor de periode ná 2018 is uitgegaan van gelijkblijvend tarief. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief;
- De heffingsbijdrage van het Aw maakt onderdeel uit van de bedrijfswaarde en is ingerekend in de overige bedrijfslasten;
- De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen.

Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.



5.4.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vermogen en wordt op basis van de verhouding eigen vermogen in relatie tot vreemd vermogen toegerekend aan de projecten. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

5.4.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

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



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

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

5.4.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor groot onderhoud en herstel worden volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

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

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

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

5.5.2 Andere deelnemingen

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

5.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

5.5.4 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en zij hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Laurentius geldende rente voor langlopende leningen 3,79% (2015: 3,84%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief van 25%. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering op de leningenportefeuille, de ontwikkellocaties, de voor de eerstkomende vijf jaar voor verkoop aangewezen woningen en op de aanwezige compensabele verliezen.

5.5.5 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.6 Voorraden

5.6.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Deze worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-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 alsmede de toegerekende rente.

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

5.6.2 Overige voorraden

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

5.7 Vorderingen

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

5.8 Liquide middelen

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

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

Laurentius heeft per 31 december 2016 één bankgarantie ten gunste van gemeente Breda verstrekt voor een totaalbedrag van € 32.800 (2015: € 32.800).



5.9 Groepsvermogen en aandeel derden

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

5.10 Herwaarderingsreserve

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

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

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

5.11 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat.

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.

Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

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

De nettorente bestaat uit de voor Laurentius geldende gemiddelde rente voor langlopende leningen 3,79% (2015: 3,84 %) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).



De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2016 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

5.11.2 Overige voorzieningen

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

Voorziening jubileumuitkering

De voorziening voor jubileum-uitkeringen omvat de op grond van de CAO Woondiensten bepaalde en verplichte jubileum-uitkeringen bij 12,5-, 25- en 40-jarige jubilea van medewerkers. De in de voorziening ingerekende bedragen zijn bepaald voor het huidige personeelsbestand, waarbij onder meer rekening gehouden is met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. De voorziening is opgenomen tegen de contante waarde met toepassing van een rentepercentage van 5% (2015: 5%).

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

5.12.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

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

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

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

5.12.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden komen voort uit onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Laurentius een terugkooprecht kent tegen een prijs die lager is dan de verwachte reële waarde op het moment van terugkoop. Dit terugkooprecht wordt aangemerkt als financieringsconstructie. Het is de veronderstelling en het huidige beleid van Laurentius de woning bij deze regeling vanwege bedrijfseconomische redenen terug te kopen. Het terugkooprecht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.



5.13 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

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

5.14 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 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. 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.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2016 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2015 bedraagt 0,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2016:

- 2,1% (inflatie + 1,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 34.678 (inkomensjaar 2014);
- 2,6% (inflatie + 2%) voor inkomens boven € 34.678 tot en met € 44.360 (inkomensjaar 2014);
- 4,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 44.360 (inkomensjaar 2014).

De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit contracten waar 'Huurvast' en 'Huurzeker' geldt worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

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

6.2.4 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- Vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- Overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

6.2.5 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 doe toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.2.6 Opbrengsten overige activiteiten

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

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

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

Voor alle bovenstaande indirecte kostensoorten wordt de volgende verdeelsleutel toegepast:

Toegerekend aan	Verdeelsleutel
Lasten verhuur en beheer-activiteiten	37,18%
Lasten onderhoudsactiviteiten	45,18%
Toegerekende organisatiekosten	2,27%
Leefbaarheid	15,37%
	100%

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 materiële vaste activa

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

Materiële vaste activa 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 gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van 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 klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief.

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 vastgoed beleggingen.

6.3.5 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

6.3.6 Pensioenlasten

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

6.3.7 Leefbaarheid

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



6.3.8 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

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

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

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

6.3.10 Rentebaten en rentelasten

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

6.3.11 Activeren van rentelasten

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

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.



6.5 Belastingen

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

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-afrekbare 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 risicobeheersing

Begin 2017 is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid opgesteld door de treasury commissie, vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de RvT. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Laurentius dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut 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 onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Laurentius risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Laurentius renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Laurentius een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet.

De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het 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 betaaldatum, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldatum en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldatum 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 gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met € 339.000 toe.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Per balansdatum is het banksaldo van Laurentius positief. De meerjaren liquiditeitsprognose laat zien dat er uit hoofde van herfinanciering een leningsbehoefte bestaat. De borgingsruimte van het WSW is voldoende om in de behoefte te voorzien. Laurentius loopt op korte en lange termijn geen risico ten aanzien van het niet kunnen voldoen aan haar verplichtingen.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de mogelijk omvangrijke saneringsheffing door het WSW leiden tot een significante aantasting van 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 nog niet 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 doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Laurentius hanteert het eigen middelen beleid van het WSW. Laurentius heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB vastgoed en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2016 en 2015 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Laurentius ook in 2017 het niet-DAEB vastgoed 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 WSW.

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 waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Accounting

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



8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

8.1 Waardering vaste activa

8.1.1 Materiële vaste activa, marktwaarde verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten die bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in de algemene toelichting. Omdat de waarderingmethode van de onroerende zaken in exploitatie dit boekjaar is gewijzigd, zijn ook de vergelijkende cijfers aangepast. Voor dat deel van de portefeuille dat ook per eind 2015 is getaxeerd, is de getaxeerde waarde opgenomen. Dat geldt in ieder geval voor Bedrijfs-, Maatschappelijk en Zorg Onroerend Goed en betreft ongeveer een derde van de portefeuille. Voor het restant van de portefeuille zijn de standen per eind 2016 met indexcijfers teruggerekend. Deze indexcijfers zijn onttrokken aan dat deel van de portefeuille dat zowel per eind 2015 als per eind 2016 is getaxeerd. We onderscheiden hierbij vier categorieën: eengezinswoningen, meergezinswoningen, zorgvastgoed en gemengde complexen.

Eengezinswoning	0,9582
Meergezinswoning	0,9583
Zorg vastgoed	0,9373
Studentenhuisvesting	0,9373
Gemengd complex	0,9623

De stand per 1 januari 2015 is eveneens bepaald door de waarde per 31 december 2015 met een indexcijfer terug te rekenen. Hiervoor is de prijsindex voor woningen in Noord-Brabant gehanteerd, omdat in beide perioden verschillende delen van onze portefeuille zijn getaxeerd.

Verhuurderheffing

De sector werd sinds 2013 geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren, en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Laurentius heeft hiervoor de huidige geldende wetgeving gevolgd.

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Omdat Laurentius momenteel niet ontwikkelt, is dit voor Laurentius in deze jaarrekening niet aan de orde.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.



8.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Laurentius een fiscale strategie gekozen en een 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 2016 en 2015 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen;
- De aanwending van de herbestedingsreserve, welke wordt afgestemd met de fiscus.

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



9 Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomverzicht

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, 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. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

10 Toelichting op de geconsolideerde balans

Alle in de tabellen opgenomen bedragen x € 1.000

10.1 Materiële vaste activa - vastgoed voor exploitatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	468.303	478.726	228.037	222.217
Cumulatieve waardeveranderingen	364.698	59.562	-11.887	-15.300
Boekwaarden	833.001	538.288	216.150	206.917
Effecten stelselwijziging		265.447		22.387
Boekwaarden per 1 januari	833.001	803.735	216.150	229.304
Mutaties gedurende boekjaar				
Investeringsen	261	217	811	6.655
Desinvesteringsen	-9.797	-8.022	-4.176	-3.451
Herwaardering	30.700	14.971	3.663	1.445
Waardeveranderingen	2.369	3.153	4.091	1.144
Herclassificaties	-7.723	18.947	7.723	-18.947
Totaal mutaties	15.810	29.266	12.112	-13.154
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	455.650	468.303	228.215	228.037
Cumulatieve waardeveranderingen	393.161	364.698	47	-11.887
Boekwaarden per 31 december	848.811	833.001	228.262	216.150

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 8.273 woningen en 1.271 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.287,4 miljoen.

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2016 € 726,1 miljoen (2015: € 750,4 miljoen). Van deze bedrijfswaarde heeft € 37,4 miljoen betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen. Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.5.2 van deze jaarrekening op pagina 65.

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Stand per 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	45.596	47.096	182	182
Cumulatieve waardeverminderingen	- 4.429	- 6.026	0	0
Boekwaarden	41.167	41.070	182	182

Effecten stelselwijziging

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Boekwaarden per 1 januari 2016	41.167	41.070	182	182
Mutaties gedurende boekjaar				
Investerings	0	0	0	0
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0	0	0
Desinvesteringen	-2.368	-818	0	0
Herwaardering	1.510	915	0	0
Waardeverminderingen	0	0	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	0
Herclassificaties	0	0	0	0
Overboekingen	0	0	-182	0
Totaal mutaties	-858	97	-182	0
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	43.577	45.596	0	182
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.268	-4.429	0	0
Boekwaarden per 31 december	40.309	41.167	0	182

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 293 verhuureenheden opgenomen (2015: 311 eenheden).

Bij de contracten gebaseerd op het *Slimmer Kopen*[®]-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 28%. Daarnaast heeft Laurentius een recht om terug te kopen maar is hier niet toe verplicht. Het aandeel van Laurentius in de waardeontwikkeling van de woning is tussen de 20% en 56%. Laurentius heeft besloten om vanaf het boekjaar 2013 geen woningen onder het label *Slimmer Kopen*[®] meer te verkopen. De kopers die onder *Slimmer Kopen*[®] in het verleden een woning van Laurentius hebben gekocht zijn verplicht deze als eerste aan Laurentius aan te bieden. Laurentius heeft het recht dit te accepteren of niet.

De actuele waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de prijsindexcijfers woningverkoop van Noord Brabant.

Deze indexcijfers zijn 2016: 88,9% 2015: 85,6% 2014: 83,7% 2013: 83,4%, 2012: 89,9%, 2011: 96,8% (2010 is 100%).

De onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie opgenomen WKO installatie is in 2016 in exploitatie genomen.

Verzekering & zekerheden

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

De materiële vaste activa 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 € 860.540.515 (31-12-2015: € 857.838.718).

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

10.2 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2016	2015
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	6.859	6.715
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.480	-1.219
Boekwaarde 1 januari	5.379	5.496
Mutaties gedurende boekjaar		
Investerings	234	294
Afschrijvingen	-384	-411
Totaal mutaties 2016	-150	-117
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	6.561	6.859
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.332	-1.480
Boekwaarde per 31 december	5.229	5.379

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

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

10.3 Financiële vaste activa

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

	Latente belastingvorderingen
Stand per 1 januari 2016	13.808
Mutatie latentie	13.923
Stand per 31 december 2016	27.731

Inbegrepen in de stand per 31 december 2016 zijn:

- bedragen met een looptijd korter dan één jaar 7.067

10.3.1 Latente belastingvordering(en)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Boekwaarde per 1 januari	13.808	14.571
Mutatie verwachte verliesverrekening	7.580	0
Desinvesteringen	6.869	0
Overige mutaties	-526	-763
Totaal belastinglatenties per 31 december	<u>27.731</u>	<u>13.808</u>

De overige mutaties zijn gerelateerd aan de waardemutatie van de VOV woningen en de afschrijving van het fiscaal agio op de langlopende leningen.

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

	<u>Opgenomen onder financiële vaste activa</u>	<u>Opgenomen onder financiële vaste activa</u>
Verrekenbare tijdelijke verschillen	7.997	1.654
Compensabele verliezen	19.734	12.154
	<u>27.731</u>	<u>13.808</u>

De onder de financiële vaste activa opgenomen latenties zijn, waar toepasbaar, gewaardeerd tegen contante waarde. De post heeft betrekking op langlopende leningen, verkopen voor de komende vijf jaar, verkopen VOV en de fiscaal compensabele verliezen. De mutatie in de latentie omtrent verliesverrekening bestaat enerzijds uit extra compensabel verlies uit het resultaat 2016 en anderzijds uit een correctie op het definitieve resultaat van 2014.

De nominale waarde waarover de latentie ten aanzien van de langlopende leningen wordt berekend, bedraagt € 2,2 miljoen (31-12-2015: € 3,2 miljoen). Van het opgenomen bedrag voor de latentie heeft € 7,1 miljoen een looptijd korter dan 1 jaar.

De overige mutaties in de Latente belastingvordering(en) worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het inrekenen van een latentie over het (verwachte) fiscale verkoopresultaat over 2017 t/m 2021. De latentie bedraagt ultimo 2016 een bedrag van € 6.869.000 en wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de voorgenomen verkoop van het buitengebied in 2017. Het resterende deel van de mutatie wordt veroorzaakt door het verwachte compensabele verlies 2016 van ongeveer € 14,1 miljoen en de mutatie in de marktwaarde van de leningen en verkochte VOV woningen.

10.4 Voorraden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Vervaardigingsprijs	800	800
Opbrengst verkopen	-226	-196
Aankopen	1.300	185
Overboeking naar vorderingen	-800	0
Overboeking naar resultaat	56	11
Boekwaarde per 31 december	<u>1.130</u>	<u>800</u>

De overboeking betreft de per 31 december 2016 middels Groninger akte geleverde grondpositie Gertrudisoord.

10.4.1 Overige voorraden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo per 1 januari	1.050	2.786
Herwaardering	0	-1.736
Boekwaarde per 31 december	<u>1.050</u>	<u>1.050</u>

Dit betreft de grondposities in Breda, Sprundel en Bavel. Deze zijn gewaardeerd tegen de verwachte realiseerbare waarde.

10.5 Vorderingen

	<u>31-12-2016</u>		<u>31-12-2015</u>	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	688	0	1.002	0
Overheid	4	0	12	0
Overige vorderingen	1.091	0	1.360	0
Overlopende activa	811	0	1.555	0
	<u>2.594</u>	<u>0</u>	<u>3.929</u>	<u>0</u>

10.5.1 Huurdebiteuren

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Huurdebiteuren	1.183	1.500
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-495	-498
Boekwaarde per 31 december	<u>688</u>	<u>1.002</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2016 is 1,3% van de huren en vergoedingen (2015: 2,1%)
 Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Boekwaarde per 1 januari	-498	-366
Vrijval ten gunste van de exploitatie	0	164
Dotatie ten laste van de exploitatie	-247	-373
Afgeboekte oninbare posten	250	77
Boekwaarde per 31 december	<u>-495</u>	<u>-498</u>

Overheid

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vorderingen op gemeente Breda	4	12
Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december	<u>4</u>	<u>12</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Overige vorderingen		
Willemskwartier	0	6.553
Gertrudisoord	800	0
Overige vorderingen	562	652
Amvest	109	133
Centrumplan Gilze	0	910
Singelveste	0	262
Voorziening mogelijke oninbaarheid	-380	-7.150
Totaal overige vorderingen per 31 december	<u>1.091</u>	<u>1.360</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Overlopende activa		
Verkoopkosten buitengebied	126	0
Licenties en automatisering	179	231
Nog te ontvangen subsidies	0	560
Nog te verrekenen kapitaalstortingen	201	528
Participatie	142	0
Overige overlopende activa	163	236
Totaal overige vorderingen per 31 december	<u>811</u>	<u>1.555</u>

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

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

10.6 Liquide middelen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bank	18.067	12.697
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>18.067</u>	<u>12.697</u>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

10.7 Groepsvermogen

10.7.1 Eigen vermogen

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Stand per 1 januari	476.498	437.465
Uit resultaatbestemming	72.028	39.033
Overige mutaties	-356	0
Stand per 31 december	<u>548.170</u>	<u>476.498</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve sociaal vastgoed, de herwaarderingsreserve commercieel vastgoed en de algemene reserves is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Algemene reserves	Totaal eigen vermogen
Boekwaarde per 1 januari 2015	393.151	27.829	16.485	437.465
Realisatie door afschrijving	0	0	0	0
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.901	-1.262	7.163	0
Realisatie uit hoofde van sloop	0	-32	32	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	14.972	1.462	-16.434	0
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1	-17	18	0
Herclassificaties/herkwalificaties	5.865	-5.853	- 12	0
Resultaat boekjaar	0	0	39.033	39.033
Overige mutaties	0	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2015	<u>408.086</u>	<u>22.127</u>	<u>46.285</u>	<u>476.498</u>
Boekwaarde per 1 januari 2016	408.086	22.127	46.285	476.498
Realisatie door afschrijving	0	0	0	0
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.179	-1.146	6.325	0
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.005	0	1.005	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	33.163	4.445	-37.608	0
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.462	-782	3.244	0
Herclassificaties/herkwalificaties	-2.714	2.665	49	0
Resultaat boekjaar	0	0	72.028	72.028
Overige mutaties	0	0	-356	-356
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>429.889</u>	<u>27.309</u>	<u>90.972</u>	<u>548.170</u>

10.7.2 Aandeel derden

	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	88	89
Aandeel derden in het resultaat	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>88</u>	<u>89</u>

10.8 Voorzieningen

10.8.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Boekwaarde per 1 januari	864	569
Dotaties / vrijval	-615	295
Boekwaarde per 31 december	<u>249</u>	<u>864</u>

Deze voorziening is opgenomen door een verschil in de waarderingsmethode tussen fiscaal en bedrijfseconomisch bij de openingsbalans van 2008. Dat verschil wordt over de resterende looptijd van de leningen afgeschreven. De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Een bedrag van € 90.000 heeft een looptijd korter dan 1 jaar. De periodieke toename van de voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gepresenteerd als dotatie aan de voorziening. De nominale waarde waarover de latentie met betrekking tot langlopende leningen wordt berekend bedraagt € 0,58 miljoen.

10.8.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn getroffen voor jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkeling. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 4.000 binnen een jaar wordt besteed.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Boekwaarde per 1 januari	281	284
Dotaties	52	65
Uitgaven	-23	-27
Vrijval	-30	-41
Boekwaarde per 31 december	<u>280</u>	<u>281</u>

10.9 Langlopende schulden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Schulden/leningen overheid	6.725	7.034
Schulden/leningen kredietinstellingen	558.275	587.046
Totaal schulden/leningen per 31 december	<u>565.000</u>	<u>594.080</u>

10.9.1 Schulden/leningen overheid

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Boekwaarde per 1 januari	7.034	7.304
Af: aflossingen	309	270
Boekwaarde per 31 december	<u>6.725</u>	<u>7.034</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kortlopende schulden < 1 jaar per 31 december	319	309
Langlopende schulden > 1 jaar per 31 december	6.406	6.725
	<u>6.725</u>	<u>7.034</u>

10.9.2 Schulden/leningen kredietinstellingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Boekwaarde per 1 januari	587.046	609.058
Bij: nieuwe leningen	14.000	0
Af: aflossingen	42.771	22.012
Boekwaarde per 31 december	<u>558.275</u>	<u>587.046</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kortlopende schulden < 1 jaar	31.738	42.771
Langlopende schulden > 1 jaar	526.537	544.275
Totaal schulden/leningen per 31 december	<u>558.275</u>	<u>587.046</u>

Toelichting op de stand per 31 december 2016

Rente-percentages	x € 1.000	Renteherziening-periode	x € 1.000	Resterende looptijd	x € 1.000
Roll over	48.900	van 1 tot 3 maanden	48.900	< 1 jaar (kortlopend)	32.056
0% - 1%	14.000	van 3 tot 6 maanden	18.000	van 1 tot 5 jaar	119.057
1% - 2%	32.625	van 6 maanden tot 1 jaar	0	van 5 tot 10 jaar	203.354
2% - 3%	14.117	van 1 tot 5 jaar	104.845	van 10 tot 15 jaar	37.972
3% - 4%	122.729	van 5 tot 10 jaar	151.407	van 15 tot 20 jaar	40.539
4% - 5%	299.157	> 10 jaar	241.848	> 20 jaar	132.022
5% - 6%	27.453				
> 6%	6.019				
	565.000		565.000		565.000

Per 31 december bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet 3,76% van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen (2015: 3,80%).

De marktwaarde van de leningen bedraagt ca. € 741.137.000.

Voor 2016 geldt een aflossingsverplichting (korter dan een jaar) per balansdatum van circa € 32,1 miljoen. Dit betreft de reguliere aflossingsverplichting van de leningenportefeuille voor € 14.494.000 en een eindaflossing van drie leningen voor een totaalbedrag van € 17.562.000.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2016 heeft Laurentius een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 20.928.000 (2015: € 22.481.100) uit hoofde van een door WSW verstrekte borgstelling. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Laurentius met betrekking tot derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2016 € 3.611.915 negatief (31-12-2015: € 3.883.432 negatief). Er zijn geen risico's voor Laurentius tot bijstorting omdat de BNG deze verplichting in haar bepalingen niet kent. Laurentius is niet voornemens om deze swapcontracten te gaan verkopen.

Hedge-strategie

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

Type hedge

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

Afgedekte positie

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

Hedge-instrumenten

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

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

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

Interest rate SWAP	Interest % te ontvangen	Interest % te betalen	Tegenpartij	Start-datum	Eind-datum	Nominale waarde 31-12-2016	Balans-waarde 31-12-2016	Markt-waarde 31-12-2016
1e payer SWAP*	3-maands euribor	4,50%	BNG	1-9-2006	3-9-2020	€ 5.000.000	€ 0	€ -927.161
2e payer SWAP*	3-maands euribor	4,54%	BNG	1-9-2006	3-9-2022	€ 10.000.000	€ 0	€ -2.684.754
						€ 15.000.000	€ 0	€ -3.611.915

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 januari		
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht	42.682	42.867
Boekwaarde per 1 januari	<u>42.682</u>	<u>42.867</u>
Mutaties		
Saldo aan- en verkopen	-2.455	-841
Afwaarderingen	1.082	656
Saldo mutaties	<u>-1.373</u>	<u>-185</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>41.309</u>	<u>42.682</u>

10.10 Kortlopende schulden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Schulden aan kredietinstellingen	31.737	38.647
Schulden aan leveranciers	2.697	1.870
Belastingen en premies sociale verzekeringen	310	251
Schulden ter zake van pensioenen	56	66
Overige schulden	791	903
Overlopende passiva	14.555	15.014
Totaal kortlopende schulden per 31 december	<u>50.145</u>	<u>56.751</u>

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

10.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kortlopend deel van de langlopende schulden	31.737	38.647
Overige schulden aan kredietinstellingen	0	0
Totaal schulden aan kredietinstellingen per 31 december	<u>31.737</u>	<u>38.647</u>

10.10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	110	99
Omzetbelasting	191	141
Diverse posten	9	11
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen per 31 december	<u>310</u>	<u>251</u>

10.10.3 Overige schulden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Schulden aan gemeente	330	491
Overige schulden	461	412
Totaal overige schulden per 31 december	<u>791</u>	<u>903</u>

10.10.4 Overlopende passiva

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Niet vervallen rente	9.502	10.357
Vooruit ontvangen huren	999	909
Nog te verrekenen servicekosten	1.057	793
Overige overlopende passiva	2.997	2.955
Totaal overlopende passiva per 31 december	<u>14.555</u>	<u>15.014</u>

10.11 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

10.11.1 Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken is er een erfpachtverplichting aangegaan. Voor 2016 en verder is nog geen bedrag vastgesteld in afwachting van een voorstel voor een jaarlijkse canon of een voorstel tot verkrijgen van het blooteigendom. Dit voorstel wordt in de loop van 2017 verwacht.

10.11.2 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Laurentius onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 2.124.000, waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

10.11.3 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Laurentius een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Laurentius opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2016 bedraagt dit obligo € 20.928.000 (2015: € 22.481.100). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Laurentius het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Laurentius verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

10.11.4 Ketenaansprakelijkheid

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

10.11.5 Claims

(Forensische) Onderzoeken

In 2012 en 2013 heeft Laurentius forensisch onderzoek laten verrichten naar een aantal vastgoedtransacties die in het verleden hebben plaatsgevonden en is onderzoek verricht naar de handelwijze van de voormalig directeur-bestuurder en de voormalige raad van commissarissen van Laurentius. Het Openbaar Ministerie is in 2015 gestart met een strafrechtelijke procedure tegen de voormalig directeur-bestuurder van Laurentius.

Laurentius houdt zich het recht voor gelden te vorderen als daar aanleiding voor is.

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

Claims en procedures

Als gevolg van het Plan van Aanpak heeft Laurentius haar projectontwikkeling stopgezet en bestaande grondposities afgewaardeerd. In het kader van het stopzetten van een aantal contracten zijn door de tegenpartij omvangrijke claims ingediend. Begin 2016 heeft Laurentius met deze partij een schikking getroffen.

10.11.6 Bankgaranties

Laurentius heeft per 31 december 2016 één bankgarantie ten gunste van gemeente Breda verstrekt voor een totaal bedrag van € 32.800 (31-12-2015: € 32.800).

11 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

Alle in de tabellen opgenomen bedragen x € 1.000

11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1.1 Huuropbrengsten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Woningen en woongebouwen	61.472	61.008
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.670	1.780
	<u>63.142</u>	<u>62.788</u>
Af: Huurderving wegens leegstand	1.134	1.194
Totaal huuropbrengsten	<u>62.008</u>	<u>61.594</u>

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Breda en Alphen-Chaam	54.381	54.011
Overig	7.627	7.583
	<u>62.008</u>	<u>61.594</u>

11.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	2.707	3.149
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>2.707</u>	<u>3.149</u>
Breda en Alphen-Chaam	2.638	2.876
Overig	69	273
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>2.707</u>	<u>3.149</u>

11.1.3 Lasten service contracten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Toegerekende lasten warmte- en bemeteringskosten	1.029	1.127
Waterverbruik	270	301
Kosten elektra	510	502
Kosten schoonmaken	445	423
Kosten onderhoud groenvoorziening	257	214
Service lasten Project III	0	120
Overige servicelasten	172	454
Totaal lasten servicecontracten	<u>2.683</u>	<u>3.141</u>

11.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Toegerekende organisatiekosten	4.104	4.027
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>4.104</u>	<u>4.027</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten is gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels in paragraaf 6.3.1 van deze jaarrekening op pagina 71. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

11.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	5.193	5.076
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	9.843	8.126
Totaal onderhoudslasten	<u>15.036</u>	<u>13.202</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Planmatig onderhoud	6.591	5.114
Mutatie-onderhoud	971	677
Klachtenonderhoud	2.485	2.517
Toegerekende organisatiekosten	<u>4.989</u>	<u>4.894</u>
Totaal	<u>15.036</u>	<u>13.202</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels in paragraaf 6.3.1 op pagina 71. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

11.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gemeentelijke heffingen	2.097	1.947
Verhuurderheffing	5.041	4.604
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	525	490
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>7.663</u>	<u>7.041</u>

11.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

11.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Voormalige huurwoningen	14.880	15.273
Voormalige koopwoningen	231	199
Bedrijfsruimtes	0	0
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>15.111</u>	<u>15.472</u>

De verkoopopbrengst betreft 87 woningen (2015: 96 woningen). De door de verkoop in 2016 gerealiseerde waardestijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 6.325.000.

11.2.2 Toegerekende organisatiekosten

	2016	2015
Lonen en salarissen verkoopafdeling	94	84
Overige indirecte kosten	157	162
Totaal toegerekende organisatiekosten	251	246

11.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2016	2015
Boekwaarde huurwoningen	11.725	11.473
Boekwaarde koopwoningen	169	180
Boekwaarde bedrijfsruimtes	0	0
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.894	11.653

11.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
DAEB vastgoed in exploitatie	0	582
Afwaardering grondpositie	0	1.756
Totaal overige waardeveranderingen (im-)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	0	2.338

11.3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	525	258
DAEB vastgoed in exploitatie	33.069	18.378
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	8.286	5.966
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.880	24.602

11.4 Netto resultaat overige activiteiten

11.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2016	2015
Opbrengsten overige administratiekosten	107	33
Opbrengst overige dienstverlening	52	62
Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties	324	309
Vrijval voorziening Project IV	276	0
Overige baten	210	1.874
Totaal opbrengst overige activiteiten	969	2.278

11.5 Leefbaarheid

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	1.283	1.290
Mens gerelateerde leefbaarheid	637	569
Totaal leefbaarheid	<u>1.920</u>	<u>1.859</u>

11.6 Saldo financiële baten en lasten

11.6.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rente op liquide middelen	12	24
Overige rentebaten	9	307
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>21</u>	<u>331</u>

11.6.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	210	259
- Leningen kredietinstellingen	21.292	22.860
- Overige schulden	126	119
Rente kortlopende schulden		
- Kredietinstellingen	3	1
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>21.631</u>	<u>23.239</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rentelasten leningen met een vaste rente	20.687	22.295
Rentelasten hedge-relatie	605	565
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	<u>21.292</u>	<u>22.860</u>

11.7 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acute belastingen	-17	-17
Latente belastingen per 1 januari	14.563	-1.058
Mutatie latente belastingen	<u>14.546</u>	<u>-1.075</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	<u>2016</u>	
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde Jaarrekening		72.028
Bijzondere waardeverminderingen	-11.060	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-41.880	
Niet aftrekbare kosten	13	
Afschrijvingen	-8.484	
Tijdelijke verschillen	-25.132	
Fiscale verliescompensatie	<u>14.515</u>	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>-72.028</u>
Belastbaar bedrag		<u>0</u>
Verschuldigde winstbelasting Exploitatie Hartje Eindhoven Beheer BV		<u>17</u>
Verschuldigde winstbelasting		<u>17</u>

De acute belastinglasten in de geconsolideerde winst- & verliesrekening wordt veroorzaakt door het fiscale resultaat van Exploitatie Hartje Eindhoven Beheer BV. Fiscaal valt deze buiten de consolidatie, waardoor dit resultaat niet in het geconsolideerde fiscale resultaat valt.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 0,03% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Aw en de verschillen tussen onderhoud en verbeteringen.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Laurentius heeft te maken met onzekere belastingposities uit hoofde van ingenomen standpunten ten aanzien van nog niet ingediende aangiftes. Aangiftes vennootschapsbelasting zijn tot en met 2014 definitief geregeld. Voor 2015 is door Laurentius een acute belastinglast van nihil verantwoord onder de veronderstelling dat voldoende fiscale faciliteiten beschikbaar zullen zijn.

11.8 Lonen en salarissen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lonen en salarissen	3.137	2.765
Sociale lasten	537	467
Pensioenpremies	472	476
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>4.146</u>	<u>3.708</u>

Pensioenlasten

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

De pensioenregeling kwalificeert als een zogenaamde 'verplichtingen aan de pensioenuitvoerder' regeling, waarbij Laurentius in geval van een tekort bij het pensioenfonds geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Per 31-12-2016 lag de dekkingsgraad van SPW op ongeveer 104% (31-12-2015: 109%). SPW voldoet hiermee aan de minimale norm voor de vijfjaarsperiode van 104% die De Nederlandsche Bank (DNB) stelt. Om ook te voldoen aan de lange termijnnorm voor de beleidsdekkingsgraad van DNB van 125,5% is een herstelplan opgesteld.

11.9 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2016 had de corporatie gemiddeld 61,48 werknemers in dienst (2015: 54,38), zie onderstaande tabel voor verdeling per afdeling. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2015: 0).

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2016 (2015: 0).

Afdeling	Gemiddeld aantal FTE 2016
Staf	11,73
Wonen	35,04
Bedrijfsvoering	14,71
Totaal	61,48

11.10 Accountants honorarium

	2016	2015
Controle van de jaarrekening	89	160
Andere controlewerkzaamheden	0	67
Fiscale advisering	0	60
Andere niet-controlediensten	0	42
Totaal accountantskosten	89	329

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Laurentius en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht.

Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

Enkelvoudige jaarrekening

12 Enkelvoudige balans per 31 december 2016

Enkelvoudige balans per 31 DECEMBER 2016				
(x € 1.000,- en na resultaatbestemming)				
	Toelichting	31.12.2016		31.12.2015
Actief				
Vaste activa				
<i>Materiële vaste activa</i>				
Daeb vastgoed in exploitatie	<u>15.1</u>	848.811	<u>1.1</u>	831.767
Niet-Daeb Vastgoed in exploitatie	<u>15.1</u>	174.323	<u>1.2</u>	164.388
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>15.1</u>	40.309	<u>1.3</u>	41.167
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	<u>15.1</u>	0		182
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>15.2</u>	<u>5.229</u>		<u>5.379</u>
		1.068.671		1.042.883
<i>Financiële vaste activa</i>				
Deelnemingen	<u>15.3.1</u>	41.732	<u>3.1</u>	37.613
Latente belastingvordering(en)	<u>15.3.2</u>	<u>27.731</u>	<u>3.2</u>	<u>13.431</u>
		69.463		51.044
Som der vaste activa		1.138.134		1.093.927
Vlottende Activa				
<i>Vorraden</i>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>15.4.1</u>	1.130	<u>4.1</u>	800
Overige voorraden	<u>15.4.2</u>	<u>1.050</u>	<u>4.2</u>	<u>1.050</u>
		2.180		1.850
<i>Onderhanden projecten</i>				
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	<u>15.5.1</u>	674	<u>5.1</u>	941
Overheid	<u>15.5.2</u>	4	<u>5.2</u>	12
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u>15.5.3</u>	0	<u>5.3</u>	383
Overige vorderingen	<u>15.5.4</u>	981	<u>5.6</u>	964
Overlopende activa	<u>15.5.5</u>	<u>418</u>	<u>5.7</u>	<u>1.059</u>
		2.077		3.359
<i>Liquide middelen</i>	<u>15.6</u>	11.787		7.899
Som der vlottende activa		16.043		13.108
Totaal activa		1.154.178		1.107.035



Enkelvoudige balans per 31 DECEMBER 2016 (x € 1.000,- en na resultaatbestemming)			
	Toelichting	31.12.2016	31.12.2015
Passief			
<i>Eigen Vermogen</i>			
Herwaarderingsreserve	<u>15.7</u>	457.198	430.213
Overige reserves	<u>15.7</u>	<u>90.972</u>	<u>46.285</u>
		548.170	476.498
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening latente belastingverplichting		223	864
Overige voorzieningen		<u>280</u>	<u>281</u>
		503	1.145
<i>Langlopende schulden</i>			
Schulden/leningen overheid	<u>15.8.1</u>	6.406	6.725
Schulden/leningen kredietinstellingen	<u>15.8.1</u>	505.921	523.658
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>15.8.2</u>	41.309	42.682
		553.636	573.065
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen	<u>15.8.1</u>	31.737	38.647
Schulden aan leveranciers		2.681	1.858
Schulden aan groepsmaatschappijen	<u>15.9.1</u>	2.146	1.080
Belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>15.9.2</u>	303	242
Schulden ter zaken van pensioenen		56	66
Overige schulden	<u>15.9.3</u>	657	791
Overlopende passiva	<u>15.9.4</u>	<u>14.290</u>	<u>13.643</u>
		51.869	56.327
Totaal passiva		<u>1.154.178</u>	<u>1.107.035</u>

13 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016

Geconsolideerde winst en verliesrekening over boekjaar 2016 (x € 1.000,-)			
	Toelichting	2016	2015
Huuropbrengsten	16.1	59.325	58.552
Opbrengsten servicecontracten	16.2	2.683	3.021
Lasten servicecontracten		-2.683	-3.021
Overheidsbijdragen		-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	16.3	-3.711	-3.712
Lasten onderhoudsactiviteiten	16.4	-14.373	-12.722
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16.5	-7.663	-7.039
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		33.578	35.079
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		15.111	15.423
Toegerekende organisatiekosten		-227	-227
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-11.894	-11.653
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		2.991	3.543
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.6	-	-1.735
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.7	38.156	21.227
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		38.156	19.491
Opbrengst overige activiteiten	16.8	713	2.037
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>		713	2.037
Overige organisatiekosten		-33	-
Leefbaarheid	16.9	-1.757	-1.729
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16.10	21	405
Rentelasten en soortgelijke kosten	16.11	-21.056	-22.641
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>		-21.035	-22.236
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		52.612	36.186
Belastingen	16.12	14.942	-1.058
Resultaat deelnemingen	16.13	4.476	3.905
RESULTAAT NA BELASTINGEN		72.030	39.033



14 Algemene toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

14.1 Grondslagen

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

Laurentius heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragraaf 4.5 van deze jaarrekening over de stelselwijziging op pagina 56).

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

Zie voor een toelichting op de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat hoofdstuk 5 en 6 van deze jaarrekening op pagina 59 e.v.

14.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4.1 in de geconsolideerde jaarrekening op pagina 59.

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 0 in de geconsolideerde jaarrekening op pagina 73.

14.3 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

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

15 Toelichting op de enkelvoudige balans

Alle in de tabellen opgenomen bedragen x € 1.000

15.1 Materiële vaste activa

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

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	467.070	477.160	182.292	175.471
Cumulatieve waardeveranderingen	364.697	59.562	-17.904	-20.055
Boekwaarden	831.767	536.722	164.388	155.416
Effecten stelselwijziging		265.447		22.125
Boekwaarden per 1 januari	831.767	802.169	164.388	177.542
Mutaties gedurende boekjaar				
Investerings	261	548	811	6.655
Desinvesteringen	-8.564	-8.022	-3.160	-3.451
Herwaardering	30.700	14.971	3.663	1.445
Waardeveranderingen	2.369	3.153	899	1.145
Herclassificaties	-7.722	18.948	7.722	-18.948
Totaal mutaties	17.044	29.598	9.935	-13.154
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	455.650	467.070	181.470	182.292
Cumulatieve waardeveranderingen	393.161	364.697	-7.147	-17.904
Boekwaarden per 31 december	848.811	831.767	174.323	164.388

De mutaties in de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Stand per 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	45.596	47.096	182	182
Cumulatieve waardeverminderingen	- 4.429	- 6.026	0	0
Boekwaarden	41.167	41.070	182	182
Effecten stelselwijziging	0	0	0	0
Boekwaarden per 1 januari 2016	41.167	41.070	182	182
Mutaties gedurende boekjaar				
Desinvesteringen	-2.368	-818	0	0
Herwaardering	1.510	915	0	0
Overboekingen	0	0	-182	0
Totaal mutaties	-858	97	-182	0
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	43.577	45.596	0	182
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.268	-4.429	0	0
Boekwaarden per 31 december	40.309	41.167	0	182

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 293 verhuureenheden opgenomen (2015 311 eenheden).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2016	2015
	<i>Slimmer Kopen</i> [®]	<i>Slimmer Kopen</i> [®]
Aantal verhuureenheden 1 januari	311	317
Terugkopen boekjaar met doorverkoop zonder VOV	-8	-1
Afkopen	-10	-5
Aantal verhuureenheden 31 december	293	311

Bij de contracten gebaseerd op het *Slimmer Kopen*[®]-principe geldt dat sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 28%. Daarnaast heeft Laurentius een terugkooprecht. Het aandeel van Laurentius in de waardeontwikkeling van de woning is tussen de 20% en 56%. Laurentius heeft besloten om vanaf het boekjaar 2013 geen woningen onder het label *Slimmer Kopen*[®] meer te verkopen. De kopers die onder *Slimmer Kopen*[®] in het verleden een woning van Laurentius hebben gekocht zijn verplicht deze als eerste aan Laurentius aan te bieden. Laurentius heeft het recht dit te accepteren of niet.

De actuele waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de prijsindexcijfers woningverkoop van Noord Brabant.

Deze indexcijfers zijn 2016: 88,9% 2015: 85,6 % 2014: 83,7 % 2013: 83,4%, 2012:89,9%, 2011: 96,8% (2010 is 100%).

De onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie opgenomen WKO installatie is in 2016 geactiveerd.

15.2 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:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2016	2015
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	6.859	6.715
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.480	-1.219
Boekwaarde per 1 januari	5.379	5.496
Mutaties gedurende boekjaar		
Investerings	234	294
Afschrijvingen	-384	-411
Totaal mutaties 2016	-150	117
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	6.561	6.859
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.332	-1.480
Boekwaarde per 31 december	5.229	5.379

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

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

15.3 Financiële vaste activa

15.3.1 Deelnemingen

	<u>Deelnemingen</u>
Boekwaarde per 1 januari 2016	37.613
Mutaties:	
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	4.476
Overige mutaties	-357
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>41.732</u>

15.3.2 Latente belastingvordering(en)

	<u>Latente belastingvorderingen</u>
Stand per 1 januari 2016	13.431
Mutatie latentie	14.300
Stand per 31 december 2016	<u>27.731</u>

Inbegrepen in de stand per 31 december 2016 zijn:
- bedragen met een looptijd korter dan één jaar 7.067

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Boekwaarde per 1 januari	13.431	14.194
Verwachte verliesverrekening 2016	7.580	0
Desinvesteringen	6.869	0
Overige mutaties	-149	-763
Totaal belastinglatenties per 31 december	<u>27.731</u>	<u>13.431</u>

De overige mutaties zijn gerelateerd aan de waardemutatie van de VOV woningen en de afschrijving van het fiscaal agio op de langlopende leningen.

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

	<u>Opgenomen onder financiële vaste activa</u>	<u>Opgenomen onder financiële vaste activa</u>
Verrekenbare tijdelijke verschillen	7.997	1.277
Compensabele verliezen	19.734	12.154
	<u>27.731</u>	<u>13.431</u>

De onder de financiële vaste activa opgenomen latenties zijn, waar toepasbaar, gewaardeerd tegen contante waarde. De post heeft betrekking op langlopende leningen, verkopen voor de komende vijf jaar, verkopen VOV en de fiscaal compensabele verliezen. De mutatie in de latentie omtrent verliesverrekening bestaat enerzijds uit compensabel verlies uit het resultaat 2016 en anderzijds uit een correctie op het definitieve resultaat van 2014.

De nominale waarde waarover de latentie ten aanzien van de langlopende leningen wordt berekend, bedraagt € 2,0 miljoen (31-12-2015: € 3,2 miljoen). Van het opgenomen bedrag voor de latentie heeft € 7,1 miljoen een looptijd korter dan 1 jaar.

De mutaties in de Latente belastingvordering(en) worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het inrekenen van een latentie over het (verwachte) fiscale verkoopresultaat over 2017 t/m 2021. De latentie bedraagt ultimo 2016 een bedrag van € 6.869.000 en wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de voorgenomen verkoop van het buitengebied in 2017. Het resterende deel van de mutatie wordt veroorzaakt door het verwachte compensabele verlies 2016 van ongeveer € 14,1 miljoen en de mutatie in de marktwaarde van de leningen en verkochte VOV woningen.

15.4 Voorraden

15.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2016	2015
Vervaardigingsprijs	800	800
Opbrengst verkopen	-226	-196
Aankopen	1.300	185
Overboeking naar overige vorderingen	-800	0
Overboeking naar resultaat	56	11
Boekwaarde per 31 december	<u>1.130</u>	<u>800</u>
Overige voorraden	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo per 1 januari	1.050	2.786
Overboeking vanuit projecten	0	0
Herwaardering	0	-1.736
Boekwaarde per 31 december	<u>1.050</u>	<u>1.050</u>

Dit betreft de grondposities in Breda, Sprundel en Bavel. Deze zijn gewaardeerd tegen de verwachte realiseerbare waarde.

15.5 Vorderingen

	31-12-2016		31-12-2015	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	674	0	941	0
Overheid	4	0	12	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	383	0
Overige vorderingen	981	0	964	0
Overlopende activa	418	0	1.059	0
	<u>2.077</u>	<u>0</u>	<u>3.359</u>	<u>0</u>

15.5.1 Huurdebiteuren

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Huurdebiteuren	1.169	1.436
Af: voorziening wegens oninbaarheid	495	495
Boekwaarde per 31 december	<u>674</u>	<u>941</u>

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	-495	-180
Dotatie ten laste van de exploitatie	-247	-371
Afgeboekte oninbare posten	247	56
Boekwaarde per 31 december	<u>-495</u>	<u>-495</u>

15.5.2 Overheid

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vorderingen op gemeente Breda	4	12
Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december	<u>4</u>	<u>12</u>

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

15.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rekening-courant Energie BV	0	16
Rekening-courant Laurentius Holding	0	106
Rekening-courant Laurentius Project II	0	11
Rekening-courant Laurentius Project III	0	246
Rekening-courant Laurentius Project IV	0	0
Rekening-courant Participaties BV	0	4
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen per 31 december	<u>0</u>	<u>383</u>

15.5.4 Overige vorderingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Willemskwartier	0	6.553
Gertrudisoord	800	0
Centrumplan Gilze	0	910
Voorziening mogelijke oninbaarheid	-380	-7.150
Overige vorderingen	561	651
Totaal overige vorderingen per 31 december	<u>981</u>	<u>964</u>

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

15.5.5 Overlopende activa

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Verkoopkosten buitengebied	126	0
Licenties en automatisering	179	231
Nog te ontvangen subsidies	0	560
Overige overlopende activa	113	268
Totaal overige vorderingen per 31 december	<u>418</u>	<u>1.059</u>

De overlopende activa kennen een verwachte looptijd van minder dan één jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

15.6 Liquide middelen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bank	11.787	7.899
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>11.787</u>	<u>7.899</u>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

15.7 Eigen vermogen

Het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen is onder te verdelen in gerealiseerd groepsvermogen en niet-gerealiseerd groepsvermogen. Het verloop van het gerealiseerde groepsvermogen en de algemene reserves is als volgt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Stand per 1 januari	476.498	437.465
Uit resultaatbestemming	72.030	39.033
Overige mutaties	-358	0
Stand per 31 december	<u>548.170</u>	<u>476.498</u>

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

Ultimo 2016 is in totaal € 457.198.000 aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2015: € 430.553.000). In 2016 is voor € 3.244.000 onttrokken wegens terugname eerdere toevoegingen, € 7.330.000 aan de ongerealiseerde herwaardering onttrokken wegens realisatie (waarvan € 1.005.000 door sloop/samenvoeging en € 6.325.000 door verkoop van vastgoed) en € 37.367.000 toegevoegd wegens herwaarderingen ten gunste van het eigen vermogen.

Het verloop van de herwaarderingsreserve sociaal vastgoed, de herwaarderingsreserve commercieel vastgoed en de algemene reserves is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet--DAEB vastgoed in exploitatie	Algemene reserves	Totaal eigen vermogen
Boekwaarde per 1 januari 2015	393.151	27.829	16.485	437.465
Realisatie door afschrijving	0	0	0	0
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.901	-1.262	7.163	0
Realisatie uit hoofde van sloop	0	-32	32	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	14.972	1.462	-16.434	0
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1	-17	18	0
Herclassificaties/herkwalificaties	5.865	-5.853	-12	0
Resultaat boekjaar	0	0	39.033	39.033
Overige mutaties	0	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2015	408.086	22.127	46.285	476.498
Boekwaarde per 1 januari 2016	408.086	22.127	46.285	476.498
Realisatie door afschrijving	0	0	0	0
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.179	-1.146	6.325	0
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.005	0	1.005	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	33.163	4.445	-37.608	0
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.462	-782	3.244	0
Herclassificaties/herkwalificaties	-2.714	2.665	49	0
Resultaat boekjaar	0	0	72.030	72.030
Overige mutaties	0	0	-358	-358
Boekwaarde per 31 december 2016	429.889	27.309	90.972	548.170

Resultaatbestemming

Statutaire regeling winstbestemming

Laurentius heeft in haar vereniging statuten geen specifieke regeling opgenomen inzake bestemming van de winst.

Wel dient overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Laurentius het gehele vermogen aangewend te worden voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is goedgekeurd in de vergadering van de raad van toezicht (toen nog raad van commissarissen) gehouden op 24 mei 2016. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van toezicht al in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

15.8 Langlopende schulden

15.8.1 Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

Schulden/leningen overheid	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Boekwaarde per 1 januari	7.034	7.304
Af: aflossingen	309	270
Boekwaarde per 31 december	<u>6.725</u>	<u>7.034</u>
Kortlopende schulden < 1 jaar per 31 december	319	309
Langlopende schulden > 1 jaar per 31 december	6.406	6.725
	<u>6.725</u>	<u>7.304</u>
Schulden/leningen kredietinstellingen		
Boekwaarde per 1 januari	566.430	588.308
Bij: nieuwe leningen	14.000	0
Af: aflossingen	42.772	21.878
Boekwaarde per 31 december	<u>537.658</u>	<u>566.430</u>
Kortlopende schulden < 1 jaar per 31 december	31.737	42.772
Langlopende schulden > 1 jaar per 31 december	505.921	523.658
	<u>537.658</u>	<u>566.430</u>
Schulden/leningen overheid	6.725	7.034
Schulden/leningen kredietinstellingen	537.658	566.430
Totaal schulden/leningen	<u>544.383</u>	<u>573.464</u>

Renteper- centages	x € 1.000	Renteherziening-periode	x € 1.000	Resterende looptijd	x € 1.000
Roll over	48.900	van 1 tot 3 maanden	48.900	< 1 jaar (kortlopend)	32.056
0% - 1%	14.000	van 3 tot 6 maanden	18.000	van 1 tot 5 jaar	98.440
1% - 2%	32.625	van 6 maanden tot 1 jaar	0	van 5 tot 10 jaar	203.354
2% - 3%	3.742	van 1 tot 5 jaar	84.228	van 10 tot 15 jaar	37.972
3% - 4%	112.487	van 5 tot 10 jaar	151.407	van 15 tot 20 jaar	40.539
4% - 5%	299.157	> 10 jaar	241.848	> 20 jaar	132.022
5% -6%	27.453				
> 6%	6.019				0
	544.383		544.383		544.383

Per 31 december bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet 3,79% van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen (2015: 3,83%).

De marktwaarde van de leningen bedraagt ca. € 718.403.000.
Voor 2016 geldt een aflossingsverplichting (korter dan een jaar) per balansdatum van circa € 32,1 miljoen. Dit betreft de reguliere aflossingsverplichting van de leningenportefeuille voor € 14.494.000 en een eindaflossing van 5 leningen voor een totaalbedrag van € 17.562.000.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2016 heeft Laurentius een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 20.928.000 (31.12.2015: € 22.481.100) uit hoofde van een door WSW verstrekte borgstelling.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 januari		
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht	42.682	42.867
Boekwaarde per 1 januari	<u>42.682</u>	<u>42.867</u>
Mutaties		
Saldo aan- en verkopen	-2.455	-841
Afwaarderingen	1.082	656
Saldo mutaties	<u>-1.373</u>	<u>-185</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>41.309</u>	<u>42.682</u>

15.9 Kortlopende schulden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Schulden aan kredietinstellingen	31.737	38.647
Schulden aan leveranciers	2.680	1.858
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.146	1.080
Belastingen en premies sociale verzekeringen	303	242
Schulden ter zake van pensioenen	56	66
Overige schulden	657	791
Overlopende passiva	<u>14.290</u>	<u>13.643</u>
Totaal kortlopende schulden per 31 december	<u>51.869</u>	<u>56.327</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.

15.9.1 Schulden aan groepsmaatschappijen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rekening-courant Laurentius Holding BV	921	0
Rekening-courant Laurentius Participaties BV	1.225	0
Rekening-courant Laurentius Project V	0	1.080
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen per 31 december	<u>2.146</u>	<u>1.080</u>

15.9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	110	99
Omzetbelasting	191	141
Diverse posten	2	2
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen per 31 december	<u>303</u>	<u>242</u>

15.9.3 Overige schulden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Schulden aan gemeente	330	491
Overige schulden	327	300
Totaal overige schulden per 31 december	<u>657</u>	<u>791</u>

15.9.4 Overlopende passiva

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Niet vervallen rente	9.502	10.357
Vooruitontvangen huren	999	909
Nog te verrekenen servicekosten	1.057	787
Overige overlopende passiva	2.732	1.590
Totaal overlopende passiva per 31 december	<u>14.290</u>	<u>13.643</u>

16 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Alle in tabellen opgenomen bedragen x € 1.000

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

16.1 Huuropbrengsten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Woningen en woongebouwen	58.828	58.027
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.599	1.603
	<u>60.427</u>	<u>59.630</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	1.102	1.078
Totaal huuropbrengsten sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	<u>59.325</u>	<u>58.552</u>
Breda en omgeving	54.310	53.747
Overig	5.015	4.805
Totaal huuropbrengsten	<u>59.325</u>	<u>58.552</u>

De 'te ontvangen nettohuur' is gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 1.642.000;
- het uit exploitatie nemen van woningen en woongebouwen of van verkochte woningen tot een bedrag van € -845.000;
- verhoging van de huurderiving door leegstand van -24.000.

16.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	2.683	3.021
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>2.683</u>	<u>3.021</u>
Breda en omgeving	2.614	2.748
Overig	69	273
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>2.683</u>	<u>3.021</u>

16.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Toegerekende organisatiekosten	3.711	3.712
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>3.711</u>	<u>3.712</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels in paragraaf 6.3.1 van deze jaarrekening op pagina 71. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

16.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	4.982	4.800
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	9.391	7.922
Totaal onderhoudslasten	<u>14.373</u>	<u>12.722</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Planmatig onderhoud	6.492	5.114
Mutatie-onderhoud	971	677
Klachtenonderhoud	2.400	2.421
Toegerekende organisatiekosten	4.510	4.510
Totaal	<u>14.373</u>	<u>12.722</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels in paragraaf 6.3.1 op pagina 71. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

16.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gemeentelijke heffingen	2.096	1.947
Bijdrage saneringsheffing	0	0
Verhuurderheffing	5.042	4.604
Juridische kosten	0	0
Verzekeringskosten	0	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	525	488
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>7.663</u>	<u>7.039</u>

16.6 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Afwaardering grondpositie	0	-1.735
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	<u>0</u>	<u>-1.735</u>

16.7 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	525	258
DAEB vastgoed in exploitatie	33.069	18.378
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	4.562	2.591
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>38.156</u>	<u>21.227</u>

16.8 Opbrengst overige activiteiten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ontvangen administratiekosten/inschrijfgelden	107	33
Ontvangen vergoeding communicatieapparatuur	52	62
Vrijval voorziening Project IV	276	0
Overige bedrijfsopbrengsten	278	1.942
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>713</u>	<u>2.037</u>

16.9 Leefbaarheid

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	1.120	1.159
Mens gerelateerde leefbaarheid	637	570
Totaal leefbaarheid	<u>1.757</u>	<u>1.729</u>

16.10 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rente op liquide middelen	12	24
Overige rentebaten	9	381
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>21</u>	<u>405</u>

16.11 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rente langlopende schulden:		
• Leningen overheid	210	259
• Leningen kredietinstellingen	20.722	22.262
• Overige schulden	121	119
Rente kortlopende schulden		
• Kredietinstellingen	3	1
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>21.056</u>	<u>22.641</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
• Rentelasten leningen met een vaste rente	20.117	21.697
• Rentelasten hedge-relatie	605	565
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	<u>20.722</u>	<u>22.262</u>

16.12 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acute belastingen	0	0
Latente belastingen per 1 januari	14.942	-1.058
Mutatie latente belastingen	<u>14.942</u>	<u>-1.058</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	<u>2016</u>	
Resultaat voor belastingen volgens de enkelvoudige Jaarrekening		72.030
Bijzondere waardeverminderingen	-11.062	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-38.156	
Niet aftrekbare kosten	13	
Afschrijvingen	-8.484	
Tijdelijke verschillen	-28.856	
Fiscale verliescompensatie	<u>14.515</u>	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>-72.030</u>
Belastbaar bedrag		<u>0</u>
Verschuldigde winstbelasting		<u>0</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 0,00% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Autoriteit woningcorporaties en de verschillen tussen onderhoud en verbeteringen. Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Laurentius heeft te maken met onzekere belastingposities uit hoofde van ingenomen standpunten ten aanzien van nog niet ingediende aangiftes. Aangiftes vennootschapsbelasting zijn tot en met 2014 definitief geregeld. Voor 2015 is door Laurentius een acute belastinglast van nihil verantwoord onder de veronderstelling dat voldoende fiscale faciliteiten beschikbaar zullen zijn.

16.13 Resultaat deelnemingen

Resultaat deelneming

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultaat Holding	4.476	3.905
Totaal resultaat deelnemingen	<u>4.476</u>	<u>3.905</u>
Bedrijfsresultaat Holding	-30	952
Resultaat Deelnemingen:		
Energie B.V.	30	44
Project II B.V.	40	26
Project III B.V.	-318	-617
Project IV B.V.	-13	-141
Project V	23	25
Participatie B.V.	4.745	3.616
LW beheer B.V.	-1	0
	<u>4.506</u>	<u>2.953</u>
Resultaat deelneming	<u>4.476</u>	<u>3.905</u>

16.14 Accountants honorarium

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Controle van de jaarrekening	68	128
Andere controleopdrachten	0	67
Fiscale adviesdiensten	0	60
Andere niet-controlediensten	0	42
Totaal accountantskosten	<u>68</u>	<u>297</u>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Laurentius en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht.

Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

16.15 Overige informatie

16.15.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2016 had de corporatie gemiddeld 61,48 werknemers in dienst (2015: 54,38), zie onderstaande tabel voor verdeling per afdeling. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2015: 0).

Afdeling	Gemiddeld aantal FTE 2016
Staf	11,73
Wonen	35,04
Bedrijfsvoering	14,71
Totaal	61,48

16.15.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

Laurentius kiest voor de administratieve scheiding DAEB / niet-DAEB. Als onderdeel van de herzieningswet is een scheidingsvoorstel ingediend ter goedkeuring van de Aw. Vooruitlopend op de goedkeuring is de inrichting van de administratieve organisatie begin 2017 aangepast.

Verkoop bezit

In 2016 is gestart met een verkenning van mogelijkheden voor een complex gewijze verkoop van het bezit dat niet behoort tot de kerngemeenten waarin Laurentius actief wil zijn. Mocht deze verkenning daadwerkelijk tot verkopen leiden, dan zal het aantal woningen ten behoeve van exploitatie met ongeveer 10% afnemen.

Ook is in 2017 gestart met een verkenning van de mogelijkheid het belang in Exploitatie Hartje Eindhoven en Warm Hartje Eindhoven te verkopen.

Indien deze verkopen doorgang vinden zullen deze geen effect hebben op de situatie per eind 2016.

16.15.3 Bezoldiging Bestuurders en toezichthouders

Laurentius had tot en met 2016 een Raad van Commissarissen; vanaf 2017 is sprake van een Raad van Toezicht. In onderstaande overzichten die betrekking hebben op 2016 en eerder wordt om die reden nog (Raad van) Commissarissen vermeld.

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen, op grond van jaarrekeningrecht, van:

- Bestuurders en voormalige bestuurders € 146.620 (voorgaand jaar € 134.543)
- Commissarissen en voormalig commissarissen € 47.334 (voorgaand jaar € 43.710)

De bezoldiging van bestuurders omvat

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte),
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten)

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur (de directie) worden gespecificeerd:

Directie	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn	
	2016	2015	2016	2015
Naam				
M.T. Dubbeldam-Ooms	127.948	113.515	18.672	21.028
Totaal	127.948	113.515	18.672	21.028

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

Raad van Toezicht		Periodiek betaalde beloningen	
		2016	2015
Naam			
C. Pijlman	Voorzitter tot 1 juli 2016	4.237	9.300
B.J.H. Straatman	Voorzitter vanaf 1 juli 2016	12.701	9.300
V.C.A. Reijers	Lid	11.080	7.440
G.F. Bloemink	Lid	10.842	10.230
D.S.N. Bakker-van den Berg	Lid	8.474	7.440
Totaal		47.334	43.710

Bij de leden van de Raad van Toezicht van wie Laurentius een factuur ontvangt voor de geleverde diensten, zijn in bovenstaande tabel ook de reiskosten en de BTW inbegrepen; dit betreft de heren Reijers en Bloemink.

Wnt-verantwoording

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Wnt) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Laurentius van toepassing zijnde regelgeving: het Wnt-maximum voor de woningcorporaties, klasse F. Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Laurentius is € 150.000. Dit maximum geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	M. Th. Dubbeldam-Ooms
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Individueel Wnt-maximum over periode	150.000
Beloning	111.728
Belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	19.015
Subtotaal	130.743
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Totaal bezoldiging	130.743
Verplichte motivering indien overschrijding	PM
Gegevens 2015	
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2015 (in fte)	1,0
Beloning	103.689
Belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	21.028
Totaal bezoldiging 2015	124.717

In 2016 is een nabetaling van € 743 over 2015 uitgekeerd.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	C.W.P. Pijlman	B.J.H. Straatman	G.F. Bloemink
Functiegegevens	Lid RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 30/06	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel Wnt-maximum over periode	7.479	22.500	15.000
Beloning	4.237	12.701	8.474
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Subtotaal	4.237	12.701	8.474
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
Totaal bezoldiging	4.237	12.701	8.474
Verplichte motivering indien overschrijding	PM	PM	PM
Gegevens 2015			
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	9.300	9.300	10.230
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging 2015	9.300	9.300	10.230
Individueel Wnt maximum 2015 over periode	11.160	14.880	14.880



Per 1 juli 2015 is de functie van voorzitter gewisseld van de heer Pijlman naar de heer Straatman; de beloningen zijn hierop in 2015 aangepast.

Bedragen x € 1	D.S.N. Bakker- van den Berg	V.C.A. Reijers
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel Wnt-maximum over periode	15.000	15.000
Beloning	8.474	8.474
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Subtotaal	8.474	8.474
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0
Totaal bezoldiging	8.474	8.474
Verplichte motivering indien overschrijding	PM	PM
Gegevens 2015		
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	7.440	7.440
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totaal bezoldiging 2015	7.440	7.440
Individueel Wnt-maximum 2015 over periode	14.880	14.880

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2016 een bezoldiging boven het toepasselijke Wnt-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de Wopt of de Wnt heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2016 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

VERKLARING VAN DE DIRECTEUR-BESTUURDER EN ONDERTEKENING

De directeur-bestuurder van Laurentius verklaart dat Laurentius in 2016 uitsluitend werkzaam was op het gebied van de volkshuisvesting in overeenstemming met de statuten van Laurentius.
Op het gebied van beleggen en verbintenissen heeft Laurentius geen risicovolle posities ingenomen.

Laurentius heeft zich gehouden aan de AedesCode en de Governancecode woningcorporaties 2015.

Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms
directeur-bestuurder

De Raad van Toezicht :

Bart Straatman, voorzitter

Gerrit Bloemink

Denise Bakker, vice-voorzitter

Vincent Reijers

BIJLAGEN

1 Tevreden klanten in cijfers

Tabel 2 Verhuureenheden

	2016	2015
Woningen en woongelegenheden	8.273	8.352
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	1.465	1.474
Bedrijfsonroerend goed	83	83
Maatschappelijk onroerend goed	37	36
Totaal verhuureenheden	9.858	9.945

Gewogen verhuureenheden per 31-12-2016

	Nominaal	Factor	Gewogen
Woningen en woongelegenheden	8.273	1	8.273
Garages/parkeerplaatsen/bergingen	1.465	0,2	293
Bedrijfsonroerend goed	83	1	83
Maatschappelijk onroerend goed	37	2	74
Totaal	9.858		8.687

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

Tabel 3 Tevredenheid van bewoners

Proces	Laurentius	Sectorgemiddelde
Nieuwe bewoners	7,4	7,5
Bewoners met een reparatieverzoek	7,2	7,4
Vertrokken bewoners	7,2	7,2
Gemiddeld	7,3	7,4

Bron: Aedes-benchmark 2016

Tabel 4 Complimenten van bewoners (schriftelijk)

Aantal	73
--------	----

Tabel 5 Klachten van bewoners (schriftelijk)

Klachten over	2016	2015
Dienstverlening	83	48
Bejegening	12	10
Reparaties	35	61
Duurt te lang	40	11
Eindtotaal	170	130

Tabel 6 Klachten van bewoners bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda

Klachten (1)	Uitspraak
Lijmresten op vloer	Partijen treffen een regeling

Tabel 7 Klachten van bewoners bij de Huurcommissie

Geschillen (6)	Uitspraak
Huurverhoging 2015	De huur is redelijk
Huurverlaging i.v.m. gebreken	De huur is redelijk
Servicekosten	De huurder heeft een betalingsverplichting
Huurverhoging 2015	De huur is redelijk
Huurverhoging 2016	De huur is redelijk
Huurverlaging i.v.m. gebreken	Nog in behandeling

Tabel 8 Overlastdossiers

Soort overlast	Overloop 2015	Aangemeld 2016	Totaal	Aandeel
Huurachterstand én overlast	11	173	184	68%
MO-contract	9	17	26	10%
Onjuiste bewoning	3	21	24	9%
Incasso	1	12	13	5%
Criminaliteit		12	12	4%
Juridische procedure		7	7	3%
Buurtbemiddeling		5	5	2%
Totaal	24	247	271	100%

In de tabel staan de overlastdossiers die in 2016 in behandeling zijn geweest (271). Per 31-12-2016 had Laurentius nog 131 dossiers in behandeling. In 2016 hebben we 288 dossiers gesloten.

Tabel 9 Mutaties woningen

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

*Totale werkgebied

**Kernwerkgebied

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

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

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

Tabel 10 Incasso

	2016	2015	2014	2013	2012
Huurachterstand woningen	1,74	1,89	1,96	1,77	1,79
Huurachterstand BOG en overig	-	11,98	7,96	11,72	2,06
Huurachterstand BOG	2,28	-	-	-	-
Huurachterstand Overig (begingen, garages, parkeerplaatsen, kasten, motorstalling)	0,31	-	-	-	-
Aangezegde ontruimingen na vonnis	52	64	72	86	107
Daadwerkelijke ontruimingen	11	16	15	13	25
Daadwerkelijk/aangezegd	21%	25%	21%	15%	23%

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

2 Gezonde positie in cijfers

Tabel 11 Kasstroom leningen (x € 1.000)

	Beoogd		Gerealiseerd	
2016	347	Lenen	-25.041	Afgelost
2015	-12.895	Aflossen	-26.528	Afgelost
2014	5.909	Lenen	-35.828	Afgelost
2013	-21.480	Aflossen	-38.988	Afgelost
2012	19.637	Lenen	-1.559	Afgelost
Totaal	-8.482	Aflossen	-127.737	Afgelost

Tabel 12 Verkochte woningen

	2016	2015	2014	2013	2012
Transporten verkochte woningen	87 (waarvan 74 in het kernwerkgebied)	96 (alle in het kernwerkgebied)	48	32	67

Inclusief verkoop van 13 wooneenheden van Pauluskerk Dongen. Tevens hebben in 2016 tien transporten i.v.m. de terugkoop van woningen (zeven in het kernwerkgebied en drie buiten het kernwerkgebied) en een transport i.v.m. de verkoop van een object niet zijnde woning plaatsgevonden (Eureto-terrein Breda).

Tabel 13 Netto verkoopresultaat (x € 1.000)

	2016	2015	2014	2013	2012
- Sociaal	1.752	2.778	3.707	1.218	-718
- Commercieel	1.215	795	1.036	346	51
Totaal	2.967	3.573	4.743	1.564	-667

2015 en 2016 op basis van markwaarde verhuurde staat; 2014 en eerder op basis van bedrijfswaarde



3 Lerende organisatie in cijfers

Tabel 14 Personeelsbezetting

	2016	2015
Aantal werknemers (eindstand)	74	62
Vaste bezetting	63	61
Tijdelijk extra bezetting	11	1
Gemiddeld aantal fte's	61,48	54,38
Aantal fte's (eindstand)	63,15	52,93
Vaste bezetting	53,82	52,26
Tijdelijk extra bezetting ⁹	9,33	0,67
Aantal fte's per 1.000 vhe's (eindstand)	6,40	5,33
Aantal doorstromers in 2016	3	4
Aantal vertrokken medewerkers in 2016	3	10
Aantal (tijdelijke) nieuwe medewerkers in 2016	16	7
Aantal parttime medewerkers in 2016	43	37
Aantal stagiaires in 2016	7	4
Gemiddeld ziekteverzuimpercentage ¹	6,13%	4,46%
Aantal langdurig zieken in 2016	6	4
Bestedingen aan scholing en opleiding	€ 192.000,-	€ 143.000,-
Aantal medewerkers met externe coaching in 2016	5	10

Tabel 15 Personeelskosten (x € 1.000)

	2016	2015	2014	2013	2012
Totale personeelskosten ¹⁰	4.146	3.708	3.993	4.721	5.151

Tabel 16 Opleidingskosten (€)

	2016	2015	2014	2013	2012
Opleidingen	192.000	143.000	41.838	26.718	114.643

In 2016 volgden medewerkers van Laurentius onder meer de volgende opleidingen en trainingen:

- Training persoonlijke effectiviteit
- Training klantgericht schrijven
- Training ordebewaking aan de telefoon
- Leiderschapstraining
- Omgaan met verzuim voor de leidinggevenden
- BHV-herhalings- en startcursus
- Leergang Woonconsulent
- Introductie Nieuwe medewerker in een corporatie
- Moderne bedrijfsadministratie
- Bestuurskunde HBO
- Hofam; controllersopleiding
- Kennismaking met NLP
- Training risicomangement en gedragsverandering
- Training computervaardigheden (Excel, documentmanagementsysteem e.d.).
- Masterprogramma Projectmanagement

Daarnaast nemen medewerkers deel aan landelijke activiteiten en themadagen van Aedes¹¹, seminars, congressen, kennisdagen en dergelijke. Hiermee versterken we onze inhoudelijke kennis en vaardigheden, faciliteren we medewerkers in hun professionalisering en versterken we ons netwerk.

⁹ De tijdelijke extra bezetting in 2016 is hoger dan in 2015. Dit komt door de vervanging van langdurig zieke medewerkers, een aantal langlopende projecten (o.a. implementatie Woningwet) én het realiseren van extra technische maatregelen waardoor het energieverbruik in woningen afneemt en de kosten voor bewoners afnemen.

¹⁰ Totaal van lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

4 Evenwichtige vastgoedsturing in cijfers

Tabel 17 Onderhoudsuitgaven (x € 1.000*)

	2016	2015	2014	2013	2012
Directe onderhoudskosten	10.048	8.308	7.438	7.939	12.934
Toegerekende organisatiekosten	4.988	4.894	0	0	0
Totaal	15.036	13.202	7.438	7.939	12.934

*Bedragen uit de geconsolideerde jaarrekening

Tabel 18 Woningzoekenden bij Klik voor Wonen

	2016	2015
Nieuwe inschrijvingen	13.400	11.600
Uitschrijvingen ¹²	11.900	9.100
Actieve woningzoekers ¹³	12.400	13.600
% Actieve woningzoekers	17%	18%

Tabel 19 Verhuringen (woningen en kamers)

	Breda	Alphen-Chaam	Overig (buiten kernwerkgebied)	Totaal
Woningen	486	22	124	632
- waarvan sociaal ¹⁴	375	19	38	431
- waarvan vrije sector ¹⁵	111	3	86	200
Studentenkamers	30	0	0	30
Totaal	516	22	124	662

In 2016 verhuurde Laurentius in totaal 662 keer een woning (sociaal + vrije sector) in alle gemeenten waar wij dat jaar actief waren. In ons kerngebied in gemeenten Breda en Alphen-Chaam verhuurden we in 2016 in totaal 538 keer een woning, waarvan 508 woningen via *Klik voor Wonen* en 30 woningen via *Klik voor Kamers*. In de gemeente Breda 486 woningen, waarvan 375 sociaal en 111 in de vrije sector (huurprijs vanaf 710,68 euro). In de gemeente Alphen-Chaam 22 woningen, waarvan 19 sociaal en 3 in de vrije sector. In de gemeente Breda 30 studentenkamers/zelfstandige studentenwoningen. In de gemeenten buiten ons kernwerkgebied verhuurden we in 2016 in totaal 124 woningen, waarvan 38 sociaal en 86 in de vrije sector.

De bijlagen 15 en 16 bevatten informatie uit Klik voor Wonen en Klik voor Kamers over de woonruimteverdeling van de woningen die zijn verhuurd in Breda en Alphen-Chaam. Door een systeemfout in de rapportagetool van Klik voor Wonen zijn negen woningen niet meegenomen in de standaardrapportages. Het aantal verhuringen via Klik voor Wonen telt op tot 499 (477 in Breda en 22 in Alphen-Chaam). Via Klik voor Kamers zijn 30 woningen/kamers in Breda verhuurd. Deze bijlagen rapporteren over 529 verhuringen in plaats van het totaal aantal van 538 verhuringen.

Europese regelgeving

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 35.739 (prijsspeil 2016). De Europese richtlijn voor het aanbieden van sociale huurwoningen door woningcorporaties geeft aan dat we ten minste 80% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen (tot € 710,68) moeten aanbieden aan mensen met een huishoudinkomen tot € 35.739. Maximaal 10% van de vrijkomende sociale woningen zijn voor huishoudens met een belastbaar (gezamenlijk) jaarinkomen inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (prijsspeil 2016). Nog eens 10% van de vrijkomende sociale woningen mogen woningcorporaties vrij (daarboven) toewijzen. Laurentius voldoet aan de voorgeschreven richtlijn.

¹² Aedes: de landelijke vereniging van woningcorporaties

¹³ Zonder een woning te accepteren.

¹⁴ Dit zijn woningzoekenden die minimaal één keer per jaar op een aangeboden woning reageren.

¹⁵ Huurprijs tot en met 710,68 euro

¹⁶ Huurprijs meer dan 710,68 euro

Tabel 20 Verhuurde sociale huurwoningen (prijs tot 710,68 euro) in 2016

	Totaal	Inkomen tot € 35.739,-	Inkomen boven € 35.739,-
Breda	405	394 97,28%	11 2,72%
Alphen-Chaam	19	18 94,74%	1 5,26%
Overig (buiten kernwerkgebied)	38	26 68,42%	12 31,58%
Totaal	462	438 94,81%	24 5,19%

Passend toewijzen

In de nieuwe 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 2016: €22.100 voor eenpersoons huishoudens, €30.000 voor meerpersoonshuishoudens beneden de AOW-leeftijd; en €30.050 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 2016 voor een- en tweepersoonshuishoudens €586,68, voor drie- en meerpersoonshuishoudens €628,76.

Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 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 één niet passende toewijzing. In de gemeenten buiten ons kernwerkgebied 6. Het totale aantal verhuringen aan potentieel huurtoeslaggerechtigden was 217 (207 in het kernwerkgebied en tien buiten het kernwerkgebied). Het percentage passende toewijzingen voldoet in 2016 aan de norm met 96,8%. Zie de bijlage op pagina 148 e.v. voor uitgebreide tabellen over de toewijzingen in 2016 naar inkomensgroep, huursegment en leeftijd.

Maatschappelijke opvang

De taakstelling van door de Bredase corporaties beschikbaar te stellen woningen voor huisvesting vanuit maatschappelijke opvang was in 2016 in totaal 85 woningen, waarvan 25 beschikbaar te stellen door Laurentius (30%). Het aantal aanvragen van instellingen bleef echter beperkt tot 19. Die hebben we allemaal kunnen huisvesten (een realisatie van 100%).

Per 1 december 2016 hebben we het aantal woningen in Breda en Alphen-Chaam dat in aanmerking komt voor verkoop verminderd van 1.382 woningen naar 340 woningen. Hierdoor komen meer woningen vrij voor onze primaire en secundaire doelgroep. Voor de komende jaren gaan we uit van de verkoop van gemiddeld tien tot vijftien woningen per jaar.

5 Samenwerking 1 + 1 = 3

Tabel 21 Betrekken bewoners

Thema- en regulieroverleg met Huurderskoepel Laurentius (HKL) (manager wonen)
Overleg met gemeenschappelijke huurderskoepels Breda (GHK)
Huurdersbijeenkomsten Wonen met Gemak
Themabijeenkomsten bewonerscommissies
Wijkbijeenkomst voor alle huurders
Klantpanel servicekosten (groen en schoonmaak)
Overleg over Klik voor Wonen met alle huurderskoepels van de corporaties aangesloten bij Klik (managers wonen)
Spreekuur Eglantier voor omwonenden (wijkagent en teamleider sociaal beheer)
Overleg Wonen+, met de vrijwilligers en de corporaties (teamleiders sociaal beheer)
Overleg met de Stedelijke Geschillen Commissie Breda (SGB) (door managers wonen)
Overleg Buurkracht vrijwilligersnetwerk in de IJpelaar (adviseur WWZ)
Project toenemende kwetsbaarheid in de wijk Nieuw Wolfslaar (wijkconsulent en adviseur WWZ)
Aantal bewonerscommissies: 21

Tabel 22 Betrekken belanghouders gemeenten

Gemeenten buiten ons kernwerkgebied, waar we bezit hebben
Beleidsoverleg gemeente Breda en de drie Bredase corporaties (medewerkers strategisch beleid)
Beleidsoverleg gemeente Alphen-Chaam (medewerker strategisch beleid)
Regiegroep Wijkimpuls Breda (gemeente en Bredase corporaties) (teamleider sociaal beheer)
Projectgroep GWI Breda (Geschikt Wonen voor iedereen) (adviseurs WWZ)
Overleg afdeling Wmo (adviseur WWZ)
Projectgroep GWI Breda (Goed Wonen voor iedereen) (adviseurs WWZ)
Projectgroep Energie Breda
Bestuurlijk Overleg Alliantie Breda (GHK, bestuurders gemeente Breda en de bestuurders van de drie Bredase corporaties)
Bestuurlijk Overleg gemeente Alphen-Chaam (bestuurders)
Uitvoeringsgroep Alliantie Breda (UG) (managersoverleg van de gemeente, de drie corporaties en de GHK)
Statushouderoverleg gemeenten en corporaties Breda (teamleiders verhuur)
Politie, wijkagenten
Brandweer
Gemeentelijke kredietbank



Tabel 23 Betrekken belanghouders woningcorporaties AlleeWonen en WonenBredburg

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

Tabel 24 Betrekken belanghouders Wonen en zorg

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

Tabel 25 Betrekken belanghouders Wonen en welzijn

Overleg met IMW (preventieve schuldhulpverlening)

Tabel 26 Betrekken belanghouders Financiers

Autoriteit woningcorporaties (Aw)
Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
Banken

Tabel 27 Betrekken belanghouders vaste aannemers

Evaluatie overleg met de contract aannemers gezamenlijk



6 Ledenraad

Eind 2016 bestond de ledenraad uit 26 leden:

Presidium

- de heer P.J. van Tilborg
- mevrouw J.M.G. Franken - de Visser
- de heer A.T.M. Marijnissen
- de heer J.P. Nortier
- de heer C. Pieters

Leden

- de heer H. Boerema
- mevrouw P.C.T.M. van Breemen - Van de Braak
- mevrouw N. de Bruin-Huijzer
- de heer W.J. Ceelen
- de heer J.J. Foesenek
- de heer L.A.C. Gabreels
- de heer J.H. Gouka
- de heer C.A. van Halteren
- de heer U.H. Jöhnk
- mevrouw J. Kerssies - Wiechers
- mevrouw G.J.P. van den Maagdenberg
- de heer J.J.M. Neijenbuur
- mevrouw J. Nelson
- mevrouw F.A. van Oosterhout
- mevrouw E.F.M. Ramos-van den Maagdenberg
- de heer R. Stofkooper
- de heer J. Tas
- de heer A.W.H. Vingerhoeds
- de heer P.A. Vingerhoets
- de heer F.A. van der Vorm
- de heer C.J.A. de Wit

De ledenraad heeft in 2016 besluiten genomen over:

- Verkiezingen ledenraad
- Benoeming presidiumleden (Hans Franken en Ad Marijnissen)
- Visitatie 2011-2015
- Actualisatie Plan van Aanpak 2016
- Update profiel raad van commissarissen
- Opzet en evaluatie van de wijkbijeenkomsten 2016
- Jaarverslag en jaarrekening 2015
- Decharge directeur-bestuurder en raad van commissarissen over 2015
- Statutenwijziging per 1 januari 2017
- Begroting 2017
- Portefeuillestrategie
- Scheiding DAEB / niet-DAEB



7 Management

Eind 2016 bestond het managementteam uit:

- Mevrouw M.T. (Marie-Thérèse) Dubbeldam-Ooms MRE, directeur-bestuurder;
- Mevrouw drs. M.W. (Mara) van der Lans MSRE, manager Wonen;
- Mevrouw drs. M.C. (Marleen) Kloppers RA, manager Financiën a.i.;
- De heer mr. P.P.C. (Paul) Ermers, bestuurssecretaris.

De directeur-bestuurder nam in MT-verband in 2016 besluiten over o.a. de volgende onderwerpen (opgesomd in het perspectief van het (be-)stuuringskader 2016):

1. Woningwet, BtIV en overige regelgeving:
 - Wijziging van de statuten;
 - Wijziging van het bestuursreglement;
 - Vaststellen van het nieuwe Reglement financieel beleid en beheer;
 - Vaststellen van het nieuwe investeringsstatuut;
 - Wijziging van het treasury statuut;
 - Vaststellen van de nieuwe portefeuillestrategie en het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB;
 - Implementatie van het passend toewijzen;
 - De zienswijze van Laurentius op woningmarktregio Zuidoost-Brabant;
 - Implementatie van de nieuwe waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat;
 - Implementatie van de Warmtewet.
2. Plan van Aanpak:
 - Voortgang realisatie Plan van Aanpak 2012;
 - Actualisatie 2016 Plan van Aanpak;
 - Stroomlijning van het extern beheer van het bezit buiten Breda en Alpen-Chaam;
 - Procesaanpak en implementatie van de verkoop van het bezit buiten Breda en Alpen-Chaam.
3. Ondernemingsplan Klant & Continuïteit:
 - Vaststellen van het ondernemingsplan Klant & Continuïteit 2016;
 - Wijzigen van de standaard huurovereenkomst en de algemene voorwaarden;
 - Ondertekenen Convenant Stedelijk Kompas;
 - Stakeholdersbeleid;
 - Vaststellen van het Actieve bewonersbeleid;
 - Vaststellen van het huurbeleid 2016;
 - Diverse adviezen van de huurderskoepel;
 - De introductie van Wonen+ in twee wijken;
 - Resultaten van de klantprocesmeting Reparatieverzoeken;
 - De ontbinding van de stichting Leven in Guatemala;
 - Uittreden uit de VOF Consortium Spoorzone
 - Liquidatie van de VOF BinnenBuiten
 - Liquidatie van Laurentius Projecten III BV, Laurentius Projecten IV BV, Laurentius Projecten V BV
 - Aanpak en resultaten van de wijkbijeenkomsten 2016;
 - De aanpak van het duurzaamheidsbeleid;
 - Het verbeterd onderhouds-ABC;
 - De gevolgen van de verkoop van woonzorgcentrum Overakker voor onze bewoners;
 - De verdere ontwikkeling van sociaal beheer;
 - De samenwerking binnen *Klik voor Wonen*;
 - De Aedes-benchmark;
 - Aanpak en vaststellen Portefeuillestrategie.



4. Begroting:
 - Sturen op uitputting begroot budget planmatig onderhoud;
 - Kostenreductie planmatig en dagelijks onderhoud (meer onderhoud voor hetzelfde budget);
 - Motivering noodzakelijke begrotingsoverschrijdingen.
5. In Control Raamwerk:
 - Het jaarverslag 2015;
 - De procuratieregeling;
 - Aanpak procesbeschrijvingen;
 - Data op orde;
 - Kwartaalrapportages.
6. Auditplan en auditverslagen:
 - Het auditplan 2016 – 2017;
 - Diverse auditverslagen;
7. Beleidsplan Informatisering & Automatisering (I&A):
 - Aanpak van de nieuwe visie op I&A;
 - De ontwikkeling van de servicedesk I&A;
 - De selectie en implementatie van een nieuw primair systeem in 2017;
 - Onderzoek naar mogelijke outsourcing van het serverpark;
 - Het informatiebeveiligingsbeleid;
8. Strategische personeelsplanning:
 - Nieuw introductieprogramma nieuwe medewerkers;
 - Implementatie van het Woondiensten Cafetariasysteem;
 - Aanpak werkdruk en doorlichten van de formatie;
 - ARBO-risico-inventarisatie en –evaluatie;
 - Personeels- en organisatieontwikkeling.
9. Belanghoudersbeleid:
 - Belanghoudersdag;
 - Visie op belanghouders;
 - Belanghoudersanalyse.
10. Prestatieafspraken met gemeente en huurderskoepels:
 - RIGO rapportage woningmarkt Breda;
 - Jaarschijf 2016 Alliantie Breda;
11. Prestatieafspraken gemeente Alphen-Chaam 2016-2017.
12. Aanbevelingen uit het visitatierapport:
 - Introductie van het (be-)sturingkader;
 - Expliciet toezichtkader raad van commissarissen;
 - Competentieontwikkeling in het kader van de strategische personeelsplanning;
 - SMART-doelen in nieuw ondernemingsplan;
 - Belanghoudersbeleid;
 - Aanpak jaarverslag.
13. Accountantsverslagen en managementletters:
 - Accountantsverslag 2015.
 - Managementletter 2016
 - Toezichts- en oordeelsbrief Aw
 - Afhandeling Oordeelsbrief 2014.
 - Oordeelsbrief 2016
14. Risicobeoordeling WSW:
 - Risicobeoordeling 2016.



8 Ondernemingsraad

Eind 2015 bestond de ondernemingsraad uit:

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

De directeur-bestuurder heeft in 2016 met de ondernemingsraad overlegd over de volgende onderwerpen:

- Agenda 2016
- Interne communicatie
- Binnenklimaat kantoor
- Bewaartermijnen personeelsdossiers
- Planning medewerkersbelevingsonderzoek
- Deelname kenniskring Landelijk Overleg Ondernemingsraden Woningcorporaties (INVK)
- Werkdruk
- Evaluatie HR-cyclus
- Woondienstencafetariasyteem en introductie nieuwe medewerkers
- Periodiek medisch onderzoek (PMO)
- Arbo-Risico-inventarisatie en –evaluatie (RIE)
- Stappenplan strategische personeelsplanning 2017-2020
- Outsourcing serverpark
- Ondernemingsplan Klant en Continuïteit 2016
- Evaluatie HR-cyclus 2016
- Voortgang I&A
- Evaluatie werkkostenregeling
- Evaluatie secundaire arbeidsvoorwaarden
- Reglement OR voorstel 2016
- Verkoop bezit buiten Breda en Alphen-Chaam
- Pilot afdelingsstructuur P&C en financiële administratie
- Agenda 2017

In alle vergaderingen waren vaste bespreekpunten: personeelsontwikkeling en stand van zaken van verschillende juridische procedures.

Desgevraagd door de directeur-bestuurde gaf de ondernemingsraad In 2016 adviezen over de introductie van het Woondienstencafetariasyteem bij Laurentius en het introductieprogramma voor nieuwe medewerkers. Beide adviezen waren positief.



9 Werknemers

Eind 2016 telde Laurentius 74 werknemers (2015: 62). Dit komt overeen met gemiddeld 61,48 fte (2015: 54,38 fte). In totaal vertrokken drie werknemers (2015: 10). Hiervan hebben 43 medewerkers een parttime arbeidsovereenkomst.

Zestien nieuwe werknemers zijn in 2016 gestart bij Laurentius, veelal op tijdelijke basis in een tijdelijke functie, als inzet op extra financiële middelen in het onderhoud of in een vaste formatieplaats (2015: 7).

Omgerekend naar fte's had Laurentius eind 2016 per duizend verhuureenheden 6,40 fte (2015: 5,33 fte).

In 2016 heeft Laurentius geïnvesteerd in het opleiden van studenten. In het totaal liepen zeven studenten een stage.

Drie werknemers zijn in 2016 intern doorgestroomd naar een andere functie, waardoor zij beter in hun kracht zijn komen te staan.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage was in 2016 6,13% (2015: 4,46%). In deze cijfers is verzuim door zwangerschapsverlof niet meegenomen. In 2016 waren zes medewerkers langdurig ziek.

Arbozaken

In 2016 is naast de reguliere interne verzuimbegeleiding geïnvesteerd in aanvullende externe begeleiding via het sociaal medisch team, werkplekonderzoeken en via coaching in lopende verzuimsituaties en preventief ter voorkoming van verzuim.

Laurentius is aangesloten bij de Arbo Unie.

In 2016 hebben de Risico-inventarisatie en –evaluatie en het Periodiek Medisch Onderzoek (PMO) plaatsgevonden, is het bijbehorende plan van aanpak opgesteld en zijn medewerkers hierover geïnformeerd.

Uit het PMO (waar ruim 94% van de medewerkers aan deel heeft genomen) blijkt, dat de investeringen in het persoonlijk leiderschap van medewerkers duidelijke vruchten afwerpen. Medewerkers ervaren meer zelfstandigheid in het kunnen indelen van hun eigen werk, de afwisseling daarin en het zelf kunnen en mogen oplossen van problemen. Medewerkers staan hierdoor steeds meer in hun kracht.

Investeren in medewerkers

Laurentius is een lerende organisatie. In 2015 is de bedoeling van Laurentius geformuleerd: Samen voor een Thuis. In 2016 heeft elk team de teambedoeling gepresenteerd en dit verankerd in de teamprocessen en de individuele ontwikkelpunten (vaardigheden en kennis).

Aanvullend hierop investeerde Laurentius in 2016 € 192.000,- (2015: € 143.000,-) in inhoudelijke opleidingen, scholingen en persoonlijke ontwikkeling/vaardigheden.

In 2016 ontvingen vijf medewerkers externe coaching ter versterking van hun ontwikkeling en functioneren.

Zie ook pagina 129: Lerende organisatie in cijfers.

10 Raad van commissarissen

Eind 2016 bestond de raad van commissarissen uit:

Naam	Dhr. G.F. Bloemink (Gerrit)
Geboortejaar	12 juni 1947
Functie in de raad	Lid, voorzitter van de auditcommissie
Expertise	Bedrijfseconomie en financiën
Benoemd	Juni 2012
Aftredend	Juni 2017 (niet herbenoembaar)
Beroep	Zelfstandig adviseur / gepensioneerd registeraccountant
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> • Lid raad van commissarissen bij woningstichting De Veste • Bestuurslid van de stichting Holland Ghana Foundation • Bestuurslid bij het Aboriginal Art Museum in Utrecht • Lid Stuurgroep Maatschappelijk Betrokken Ondernemen, Leusden • Bestuurslid golfvereniging Edda Huzid

PE-punten	
Gehaald in 2015	8
Gehaald in 2016	2
Totaal	10
Norm 2015 en 2016	10

Naam	Dhr. ing. V.C.A. Reijers (Vincent)
Geboortejaar	23 augustus 1951
Functie in de raad	Lid op voordracht van de Huurderskoepel, lid van de remuneratiecommissie
Expertise	Vastgoedontwikkeling, ruimtelijke ordening, beheer en duurzaamheid
Benoemd	Juni 2013
Aftredend	Juni 2017 (herbenoembaar)
Beroep	Zelfstandig adviseur project- en procesmanagement architectuur en stadsontwikkeling
Nevenfuncties	-
PE-punten	
Gehaald in 2015	6
Gehaald in 2016	12,5
Totaal	18,5
Norm 2015 en 2016	10



Naam Mevr. mr. D.S.N. Bakker-van den Berg (Denise)
Geboortejaar 13 mei 1973
Functie in de raad Vicevoorzitter, voorzitter van de remuneratiecommissie
Expertise Wet- en regelgeving; juridische zaken, arbeidsverhoudingen
Benoemd Juni 2013
Aftredend Juni 2017 (herbenoembaar)
Beroep Advocaat
Nevenfuncties

- Voorzitter raad van commissarissen Jutphaas Wonen, Nieuwegein
- Lid raad van toezicht Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening
- Bestuurslid Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
- Lid ontslagadviescommissie UWV WERKbedrijf
- Lid raad van toezicht Stichting Openbaar Onderwijs Rijn- en Heuvelland, WereldKidz Zeist

PE-punten

Gehaald in 2015 11
Gehaald in 2016 13
Totaal 24
Norm 2015 en 2016 10

Naam Dhr. drs. B.J.H. Straatman (Bart)
Geboortejaar 3 oktober 1956
Functie in de raad Voorzitter, lid van de auditcommissie
Expertise Marketing, organisatieontwikkeling, bedrijfseconomie
Benoemd Juni 2013
Herbenoemd Juni 2016
Aftredend Juni 2020 (niet herbenoembaar)

Beroep

- Lid college van bestuur Erasmus Universiteit Rotterdam

Nevenfuncties

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

PE-punten

Gehaald in 2015 63
Gehaald in 2016 0
Totaal 63
Norm 2015 en 2016 10

In 2016 is afgetreden:

Naam	Dhr. ir. C.W.P. Pijlman (Cor) tot 1 juli 2016
Geboortejaar	9 oktober 1944
Functie in de raad	Vice-voorzitter, lid op voordracht van de Huurderskoepel Laurentius
Expertise	Volkshuisvesting; huurdersparticipatie
Benoemd	November 2012
Aftredend	Juli 2016 (niet herbenoembaar)
Beroep	Gepensioneerd corporatiebestuurder
Nevenfunctie	Bestuurslid Stichting Rotterdamsch Volksuniversiteitsfonds in Rotterdam
PE-punten	
Gehaald in 2015	7
Gehaald in 2016	
Totaal	n.v.t.
Norm 2015 en 2016	10

In 2016 heeft de raad zich door de directeur-bestuurder uitvoerig laten informeren over:

- Actualisatie 2016 Plan van Aanpak
- Implementatie Woningwet;
- Portefeuillestrategie;
- Ontwerpvoorstel scheiding DAEB-niet-DAEB;
- Aanpak verkoop bezit buiten het kernwerkgebied;
- Reglement financieel beleid en beheer;
- Kwartaalrapportages;
- Personele ontwikkelingen;
- De afbouw van de verbindingen van Laurentius;
- Aedes-benchmark;
- Voortgang van de herstelmaatregelen uit het Plan van Aanpak;
- Onderzoek verkoop Hartje Eindhoven;
- Huurbeleid 2016;
- Deelname aan de stichting *Klik voor Wonen*;
- Diverse vaststellingsovereenkomsten;
- Lopende juridische procedures;
- Managementletter 2016 en accountantsrapport 2015.

In 2016 heeft de raad onder andere de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuren van het voorgenomen bestuursbesluit om Klant & Continuïteit 2016 vast te stellen.
- Goedkeuren van het voorgenomen bestuursbesluit om het Euretco-terrein te Breda te verkopen
- Goedkeuren van de opstelling van de geconsolideerde begroting 2017
- Goedkeuren van de opstelling van het jaarverslag en jaarrekening 2015
- Goedkeuren van het voornemen van de directeur-bestuurder om jaarrekeningen van de verbindingen van Laurentius goed te keuren.
- Herbenoeming van de accountant
- Mandateren van de auditcommissie om namens de raad het Reglement financieel beleid en beheer in haar vergadering van 25 augustus 2016 goed te keuren.
- Goedkeuren van de Actualisatie 2016 Plan van Aanpak
- Goedkeuren van de Portefeuillestrategie 2016 - 2027
- Goedkeuren van het scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB
- Goedkeuren van de deelname van Laurentius in de stichting *Klik voor Wonen*.
- Goedkeuren statutenwijziging 2017
- Goedkeuren gewijzigd bestuursreglement en gewijzigd reglement raad van toezicht



11 Auditcommissie

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

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

Leden van de auditcommissie zijn Gerrit Bloemink (voorzitter) en Vincent Reijers (lid). In 2016 heeft de auditcommissie driemaal vergaderd (2015: 2).

In mei besprak de auditcommissie met de directeur-bestuurder en de accountant de jaarrekening 2015 van Laurentius, de jaarrekeningen 2015 van de verbindingen van Laurentius en het accountantsrapport 2015.

In november 2016 heeft de commissie de begroting 2017 besproken.

Andere onderwerpen die de commissie in 2016 heeft besproken waren:

- Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB
- Onderzoek verkoop Hartje Eindhoven
- Actualisatie 2016 Plan van Aanpak
- Reglement Financieel beleid en beheer
- Rapportages van de audits Niet-planmatig onderhoud, Verhuurmutaties, Inkomenstoets en Verkoop woningen
- Kwartaalrapportages
- Managementletter 2016
- Auditplan 2017
- Kwartaalrapportages en liquiditeitsprognoses.



12 Selectie- en remuneratiecommissie

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

De selectie- en remuneratiecommissie heeft deze taken:

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

De remuneratiecommissie heeft in 2016 drie maal gesproken over de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder, haar prestaties en haar beloning.

De honorering van de directeur-bestuurder is verantwoord in de jaarrekening 2016.



13 Huurderskoepel

De Huurderskoepel Laurentius (HKL) is een van Laurentius onafhankelijke vereniging waar alle bewoners van Laurentius gratis lid van kunnen worden. De HKL behartigt de algemene belangen van alle bewoners van Laurentius. Uitgangspunten van de HKL zijn kwalitatief en betaalbaar wonen, leefbaarheid en een veilig en duurzaam woonklimaat voor iedereen, ongeacht inkomen of maatschappelijke positie. Daarnaast vind de HKL het belangrijk dat bewoners zelf ook verantwoordelijkheid nemen voor het woonklimaat in hun wijk. Dit alles wil zij bereiken door service te verlenen, ontmoetingen te organiseren en speerpunten te formuleren voor overleg met de directie. Zij overlegt met Laurentius en geeft gevraagd en ongevraagd advies.

Eind 2016 bestond het bestuur van de Huurderskoepel Laurentius uit:

- De heer J. Dekkers (Jan), voorzitter
- De heer J. Bindels (John), penningmeester
- De heer J. Mathijssen (Jack), secretaris
- De heer W. Rijvers (Wim), bestuurslid

Bij de reguliere overleggen (circa zeven per jaar) is namens Laurentius de manager Wonen aanwezig. Afhankelijk van de agenda is ook de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering, de medewerker strategisch beleid of een andere medewerker van Laurentius aanwezig. Naast de reguliere overleggen zijn er in 2016 extra overleggen geweest tussen (een delegatie van) de HKL en functionarissen van Laurentius.

In 2016 heeft Laurentius de HKL om haar zienswijze gevraagd op de volgende voornemens:

- Indeling woningmarktregio's Noord-Brabant.
- Splitsingsvoorstel DAEB en niet-DAEB.
- Complexgewijze verkoop

De HKL gaf op beide voornemens een positieve zienswijze.

In 2016 vroeg Laurentius de HKL advies over:

- Huurverhoging juli 2016.
- Oprichting stichting *Klik voor Wonen*.

Beide adviezen van de HKL waren positief.

In coproductie hebben we samen met de HKL de volgende documenten opgesteld:

- Omgangscodes Herstructurering en Groot Onderhoud (tot en met 2020)
- Beleid Actieve bewoners
- Onderhouds-ABC: huurder- en verhuurderonderhoud

Over de volgende documenten en werkwijzen hebben we overeenstemming met de HKL bereikt:

- UMTS werkwijze
- Invoering van Wonen+ in Kesteren en Muizenberg
- (evaluatie) Warmtewet
- Nieuwe versies Huurovereenkomsten en Algemene huurvoorwaarden



Overige onderwerpen die in het overleg in 2016 informatief aan de orde zijn geweest (niet uitputtend):

- Voortgang Lean-projecten
- Comfortonderhoud en energieprojecten
- Website en flyer HKL
- Inwerkprogramma bestuursleden
- Prestatieafspraken Alphen – Chaam
- Servicekosten

Samen met een aantal medewerkers van Laurentius heeft de HKL de training Overlegwet huurder-verhuurder gevolgd. Deze training werd verzorgd door de Woonbond. Ieder jaar stelt Laurentius de HKL een budget ter beschikking van 17.500 euro. In 2016 heeft de HKL hiervan 12.642 euro aangewend (2015: 12.000 euro). Daarnaast neemt Laurentius de kosten voor (aanpassingen van) de website, flyers, ontwerp logo, kosten van papier en printen en trainingen voor haar rekening.

14 Bewonerscommissies

In 2016 waren de volgende bewonerscommissies actief bij Laurentius:

- BC Ambachtenlaan
- Vereniging Anders Wonen voor Ouderen
- BC Bergschot
- BC Bisschopshoeve
- BC Breeroo
- BC De Voore
- BO De Zorgvliet
- BC Eekhoornstaete
- BV Flat Voorvang
- BC Kemelstede, Bergschot, Sterrebos
- BC Green Hills
- BV HADABECO
- BC Iepstede
- BC Kroon, de
- BC Molenley
- HBV Nieuw Wolfslaar
- BC Parkstaete
- BC Puyenbroeck
- BC Samen Doen
- BC Stack
- BC Weilustlaan II

Naast een financiële bijdrage ondersteunt Laurentius de bewonerscommissie op basis van maatwerk.

15 Aedes-benchmark 2016

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

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

	2016	2015	2014
Integrale benchmarkpositie	CA	BC	BC
Prestatieveld Kwaliteit	2016	2015	2014
Relatieve positie Huurdersoordeel	C	B	B
Relatieve positie Nieuwe huurders	B	B	C
Huurderstevredenheidscijfer	7,4	7,5	
Relatieve positie Huurders met reparatieverzoek	C	C	B
Huurderstevredenheidscijfer	7,2	7,3	-
Relatieve positie Vertrekkende huurders	B	A	-
Huurderstevredenheidscijfer	7,2	7,7	-
Gemiddelde huurderstevredenheidscijfer	7,3	7,5	-
Prestatieveld Bedrijfslasten	2016	2015	2014
Relatieve positie Bedrijfslasten 2015	A	C	C
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per gewogen vhe	€ 763	€ 1.117	€ 1.584
Ontwikkeling bedrijfslasten t.o.v. vorig jaar	-€ 354	-€ 467	-
Prestatieveld Beschikbaarheid en betaalbaarheid	2016	2015	2014
<i>Betaalbaarheid</i>			
Huurprijs huurwoningen (gereguleerd bezit)	€ 541	€ 558	€ 542
Huur / maximaal toegestane huur (gereguleerd bezit)	71,50%	71,50%	69,20%
<i>Beschikbaarheid</i>			
Ontwikkeling betaalbare voorraad	-4,80%	-4,80%	-0,66%
Ontwikkeling gereguleerde voorraad	+0,8%	+0,82%	-0,53%
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	23,20%	-	-
<i>Huisvesten doelgroepen</i>			
Toewijzingen aan doelgroep huurtoeslag	79,60%	79,60%	74,80%
Toewijzingen aan doelgroep sociale huur	19,30%	19,30%	19,50%

16 Woonruimteverdeling via *Klik voor Wonen*

De bijlagen 15 en 16 bevatten informatie uit *Klik voor Wonen* en *Klik voor Kamers* over de woonruimteverdeling van de woningen die zijn verhuurd in Breda en Alphen-Chaam. Door een systeemfout in de rapportagetool van *Klik voor Wonen* zijn negen woningen niet meegenomen in de standaardrapportages. Het aantal verhuringen via *Klik voor Wonen* telt op tot 499 (477 in Breda en 22 in Alphen-Chaam). Via *Klik voor Kamers* zijn 30 woningen/kamers in Breda verhuurd. Deze bijlagen rapporteren over 529 verhuringen in plaats van het totaal aantal van 538 verhuringen.

Tabel 28 Verhuringen per gemeente op basis van herkomst

Gemeente	Eigen gemeente		Niet-eigen gemeente		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Alphen-Chaam	6	27,27%	16	72,73%	22
Breda	363	76,10%	114	23,90%	477

Tabel 29 Verhuringen per gemeente op basis van toewijzingsmethode

Gemeente	Inschrijfduur		Geen inschrijfduur		Bemiddeling		Totaal
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Alphen-Chaam	8	36,36%	6	27,27%	8	36,36%	22
Breda	187	39,20%	118	24,74%	172	36,06%	477

Tabel 30 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse

Gemeente	Doelgroep	Niet Geliberaliseerd				Geliberaliseerd				Totaal	
		Goedkoop		Betaalbaar		Bereikbaar		Vrije sector		Aantal	%
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	Primair	1	8,33%	11	91,67%					12	54,55%
	Secundair					6	100,00%			6	27,27%
	Hoog inkomen					1	25,00%	3	75,00%	4	18,18%
	subtotaal	1	4,55%	11	50,00%	7	31,82%	3	13,64%	22	100,00%
Breda	Primair	19	11,66%	142	87,12%	2	1,23%			163	34,17%
	Secundair			11	6,32%	162	93,10%	1	0,57%	174	36,48%
	Middeninkomen			1	1,59%	26	41,27%	36	57,14%	63	13,21%
	Hoog inkomen					3	3,90%	74	96,10%	77	16,14%
	subtotaal	19	3,98%	154	32,29%	193	40,46%	111	23,27%	477	100,00%
Totaal		20	4,01%	165	33,07%	200	40,08%	114	22,85%	499	100,00%

Tabel 31 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en leeftijdscategorie

Gemeente	Doelgroep	Tot 23 Jaar		Vanaf 23 tot 65 jaar		Vanaf 65 jaar en ouder		Totaal	
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	Primair			9	75,00%	3	25,00%	12	54,55%
	Secundair			5	83,33%	1	16,67%	6	27,27%
	Hoog inkomen			2	50,00%	2	50,00%	4	18,18%
	subtotaal			16	72,73%	6	27,27%	22	100,00%
Breda	Primair	8	4,91%	140	85,89%	15	9,20%	163	34,17%
	Secundair	10	5,75%	133	76,44%	31	17,82%	174	36,48%
	Middeninkomen	2	3,17%	48	76,19%	13	20,63%	63	13,21%
	Hoog inkomen	3	3,90%	60	77,92%	14	18,18%	77	16,14%
	subtotaal	23	4,82%	381	79,87%	73	15,30%	477	100,00%
Totaal		23	4,61%	397	79,56%	79	15,83%	499	100,00%

Tabel 32 Wachtijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse
 (gemiddelde wachttijd bij acceptatie in jaren)

Gemeente	Doelgroep	Niet Geliberaliseerd						Geliberaliseerd		Totaal	
		Goedkoop		Betaalbaar		Bereikbaar		Vrije sector			
		Gem. wachttijd bij acceptatie in jaren	Gem. zoektijd bij acceptatie in jaren	Gem. wachttijd bij acceptatie in jaren	Gem. zoektijd bij acceptatie in jaren	Gem. wachttijd bij acceptatie in jaren	Gem. zoektijd bij acceptatie in jaren	Gem. wachttijd bij acceptatie in jaren	Gem. zoektijd bij acceptatie in jaren	Gem. wachttijd bij acceptatie in jaren	Gem. zoektijd bij acceptatie in jaren
Alphen-Chaam	Primair	3,3	3,2	1,6	0,1					1,7	0,4
	Secundair					2,3	0,8			2,3	0,8
	Hoog inkomen					2,6	0,0	6,5	2,4	5,5	1,8
subtotaal		3,3	3,2	1,6	0,1	2,3	0,7	6,5	2,4	2,6	0,8
Breda	Primair	0,7	0,7	1,2	0,4	2,0	0,1			1,2	0,4
	Secundair			2,1	0,3	3,8	1,0	2,5	0,0	3,7	0,9
	Middeninkomen			13,6	0,1	5,1	1,3	3,9	0,7	4,5	1,0
	Hoog inkomen					9,4	3,4	3,2	0,7	3,4	0,8
subtotaal		0,7	0,7	1,4	0,4	4,0	1,1	3,4	0,7	2,9	0,7
Totaal Klik		0,9	0,8	1,4	0,4	4,0	1,1	3,5	0,8	2,9	0,7

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

Gemeente	Doelgroep	Aanleunwoning		Appartement met lift		Appartement zonder lift		Beganegrondwoning		Eengezinswoning		Groepswoning	
		Wachttijd	Zoektijd	Wachttijd	Zoektijd	Wachttijd	Zoektijd	Wachttijd	Zoektijd	Wachttijd	Zoektijd	Wachttijd	Zoektijd
Alphen-Chaam	Primair	0,0	0,0	3,6	0,0	2,5	1,2			0,0	0,0		
	Secundair					4,7	0,4	0,8	0,6	1,5	1,4		
	Hoog inkomen	10,7	0,0			3,2	2,8	5,7	4,3	2,6	0,0		
Subtotaal		5,3	0,0	3,6	0,0	3,3	1,2	2,4	1,9	0,6	0,3		
Breda	Primair	7,0	0,1	1,5	0,5	0,9	0,7	1,6	0,4	0,2	0,0	0,0	0,0
	Secundair	6,5	0,4	3,8	0,8	1,9	0,9	2,3	0,6	4,4	1,9		
	Middeninkomen	11,4	0,0	3,9	0,8	3,3	0,5	9,3	1,1	4,7	1,3		
	Hoog inkomen			3,1	0,8	0,3	0,0	1,6	1,3	4,9	1,0		
Subtotaal		7,0	0,3	2,9	0,7	1,3	0,8	2,3	0,6	2,1	0,6	0,0	0,0
Totaal		6,8	0,2	2,9	0,7	1,6	0,8	2,3	0,7	2,0	0,6	0,0	0,0

Tabel 34 Verhuurproces per gemeente: aanbodgraad en wachttijd per toewijzingsmethodiek

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

Tabel 35 Weigeringsen per gemeente per doelgroep verdeeld naar weigeringscategorie

Gemeente	Doelgroep	Woning gerelateerd		Persoon gerelateerd		Huurprijs gerelateerd		Niet gereageerd		Totaal	
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alphen-Chaam	Primair	2	12,50%	13	81,25%	1	6,25%			16	59,26%
	Secundair	1	10,00%	4	40,00%	3	30,00%	1	10,00%	9	33,33%
	Middeninkomen							1	100,00%	1	3,70%
	Hoog inkomen	1	100,00%							1	3,70%
	subtotaal	4	14,29%	17	60,71%	4	14,29%	2	7,14%	27	100,00%
Breda	Primair	98	34,51%	101	35,56%	32	11,27%	43	15,14%	274	22,59%
	Secundair	198	32,73%	209	34,55%	110	18,18%	77	12,73%	594	48,97%
	Middeninkomen	41	29,29%	49	35,00%	20	14,29%	28	20,00%	138	11,38%
	Hoog inkomen	49	23,56%	80	38,46%	31	14,90%	47	22,60%	207	17,07%
	subtotaal	386	31,20%	439	35,49%	193	15,60%	195	15,76%	1.213	100,00%
Totaal		390	30,83%	456	36,05%	197	15,57%	197	15,57%	1.240	100,00%

Tabel 36 Bijzondere doelgroepen, verhuringen per doelgroep

Gemeente	Herstructurering	Maatschappelijke Opvang	Vergunninghouders	WMO-kandidaten	Overige	MO individuele afspraken van corporaties	MO taakstelling Breda
Alphen-Chaam				1	2		
Breda		19	93	1	52	2	17

17 Woonruimteverdeling via *Klik voor Kamers*

Tabel 37 Verhuringen via *Klik voor Kamers*

	Zelfstandige studentenwoningen	Studentenkamers
Aantal verhuringen	27	3
Aantal reacties	1278	35
Aantal weigeringen	33	1
Inschrijfduur	1,8 jaar	0,0 jaar
Acceptatiegraad	2,22	1,33
Gem. aantal reacties per acceptatie	47,3	11,7

Lijst van tabellen

Tabel 1 Huisvesting vergunninghouders.....	16
Tabel 2 Verhuureenheden	126
Tabel 3 Tevredenheid van bewoners.....	126
Tabel 4 Complimenten van bewoners (schriftelijk).....	126
Tabel 5 Klachten van bewoners (schriftelijk)	126
Tabel 6 Klachten van bewoners bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda	126
Tabel 7 Klachten van bewoners bij de Huurcommissie	127
Tabel 8 Overlastdossiers	127
Tabel 9 Mutaties woningen	127
Tabel 10 Incasso	127
Tabel 11 Kasstroom leningen (x € 1.000)	128
Tabel 12 Verkochte woningen	128
Tabel 13 Netto verkoopresultaat (x € 1.000)	128
Tabel 14 Personeelsbezetting.....	129
Tabel 15 Personeelskosten (x € 1.000)	129
Tabel 16 Opleidingskosten (€).....	129
Tabel 17 Onderhoudsuitgaven (x € 1.000*)	130
Tabel 18 Woningzoekenden bij Klik voor Wonen.....	130
Tabel 19 Verhuringen (woningen en kamers)	130
Tabel 20 Verhuurde sociale huurwoningen (prijs tot 710,68 euro) in 2016.....	131
Tabel 21 Betrekken bewoners.....	132
Tabel 22 Betrekken belanghouders gemeenten.....	132
Tabel 23 Betrekken belanghouders woningcorporaties AlleeWonen en WonenBredburg	133
Tabel 24 Betrekken belanghouders Wonen en zorg.....	133
Tabel 25 Betrekken belanghouders Wonen en welzijn.....	133
Tabel 26 Betrekken belanghouders Financiers	133
Tabel 27 Betrekken belanghouders vaste aannemers	133
Tabel 28 Verhuringen per gemeente op basis van herkomst.....	148
Tabel 29 Verhuringen per gemeente op basis van toewijzingsmethode.....	148
Tabel 30 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse.....	148
Tabel 31 Verhuringen per gemeente naar doelgroep en leeftijdscategorie	149
Tabel 32 Wachtijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en huurprijsklasse (gemiddelde wachtijd bij acceptatie in jaren)	150
Tabel 33 Wacht- en zoektijd verhuringen per gemeente naar doelgroep en woningtypen.....	150
Tabel 34 Verhuurproces per gemeente: aanbodgraad en wachtijd per toewijzingsmethodiek.....	151
Tabel 35 Weigeringen per gemeente per doelgroep verdeeld naar weigeringscategorie	151
Tabel 36 Bijzondere doelgroepen, verhuringen per doelgroep.....	152
Tabel 37 Verhuringen via <i>Klik voor Kamers</i>	153

Lijst van afkortingen

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