



**LAURENTIUS**  
Samen voor een thuis



# JAARVERSLAG 2024

## INHOUD

|                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>VOORWOORD .....</b>                                                                                   | <b>3</b>  |
| <b>BESTUURSVERSLAG .....</b>                                                                             | <b>5</b>  |
| <b>1 FINANCIELE CONTINUÏTEIT .....</b>                                                                   | <b>12</b> |
| <b>2 INTERN TOEZICHT .....</b>                                                                           | <b>19</b> |
| <b>3 EXTERN TOEZICHT .....</b>                                                                           | <b>27</b> |
| <b>4 RISICOMANAGEMENT EN STRATEGISCHE RISICO'S.....</b>                                                  | <b>28</b> |
| <b>Jaarrekening .....</b>                                                                                | <b>31</b> |
| 1. BALANS PER 31 DECEMBER 2024 .....                                                                     | 32        |
| 2. WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024 .....                                                              | 34        |
| 3. KASSTROOMOVERZICHT 2024 .....                                                                         | 35        |
| 4. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING 2024.....                                                   | 37        |
| 5. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE<br>RESULTAATBEPALING .....                 | 38        |
| 6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT .....                                                     | 54        |
| 7. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT .....                                            | 61        |
| 8. GRONDSLAGEN VOOR GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB.....                                        | 62        |
| 9. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024 .....                                                   | 63        |
| 10. TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING 2024 .....                                                | 88        |
| 11. KASSTROOMOVERZICHT .....                                                                             | 98        |
| 12. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM .....                                                                  | 99        |
| 13. GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB.....                                                       | 100       |
| 14. VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN<br>PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR ..... | 109       |
| 14. OVERIGE GEGEVENS.....                                                                                | 114       |

## VOORWOORD

**De vraag naar betaalbare woningen blijft onverminderd hoog. Bestaande woningen worden verduurzaamd en huren blijft betaalbaar ondanks stijgende bouw- en onderhoudskosten. De maatschappij individualiseert en eenzaamheid is een groeiend maatschappelijk probleem. Een toenemende groep bewoners ervaart woonoverlast van buurtbewoners, die vaak verward of onbegrepen gedrag vertonen. In die dynamische context leverden we ook het afgelopen jaar onze bijdrage aan een fijn thuis voor onze bewoners.**

### **We behaalden veel van onze ambities**

2024 was een jaar met veel interne dynamiek. Ik ben in mei begonnen als directeur-bestuurder en de samenstelling van het managementteam veranderde kort daarna opnieuw met de komst van een nieuwe manager vastgoed. Dat beeld was in de hele organisatie te zien: meer dan 10% van onze collega's stroomde uit, stroomde intern door en startte vorig jaar bij Laurentius. Na het laatste jaar van ons ondernemingsplan 2021-2024 'Samen dichterbij' kijk ik positief terug op de resultaten. Met de inzet en betrokkenheid van alle collega's realiseerden we de afgelopen vier jaar een fors deel van de ondernemingsplan-ambities en daar mogen we trots op zijn. Op sommige onderwerpen veranderden we – door voortschrijdend inzicht – bewust van richting, en op andere punten vertraagden we bewust. De hoogtepunten zijn terug te vinden in dit jaarverslag.

### **We verhuurden bijna 200 woningen meer dan in 2023**

We reikten de sleutels uit aan de bewoners van Eureka! – ons eerste nieuwbouwproject na ruim 12 jaar - en we kochten in Breda en Chaam bestaande sociale huurwoningen aan van corporatie Mooiland. Ook plaatsten we alle prefab units voor de tijdelijke woningen van De Stip aan de Stadionstraat. We gingen voortvarend door met het verbeteren van ons woningbezit door verduurzaming en groot onderhoud. Ook was er veel aandacht voor leefbaarheid. Buurten waar de veerkracht onder druk staat kregen extra aandacht.

### **Een fijn thuis als randvoorwaarde**

Een fijn thuis in een prettige woonomgeving is een randvoorwaarde om volwaardig te kunnen deelnemen aan onze samenleving. We werken aan sterke en gemengde buurten en onze collega's zijn stevig verankerd in de buurten waar wij werkzaam zijn. Samen met actieve bewoners en maatschappelijke partners zijn we van betekenis voor onze bewoners.

### **Een wendbare en omgevingsbewuste organisatie**

Onze ambitie is een wendbare organisatie die middenin de wereld van onze bewoners en samenwerkingspartners staat. Een organisatie die goed toegankelijk is voor onze bewoners met een hoog niveau van dienstverlening en tegelijkertijd niet meer geld aan zichzelf uitgeeft dan nodig, zo dat er zoveel mogelijk overblijft voor de volkshuisvesting. Uit de Aedes-benchmark blijkt dat dat zo is: Laurentius scoort zowel qua huurdersoordeel (A) als bedrijfslasten (A) bovengemiddeld goed. Daar zijn we trots op!

### **Financieel gezond**

We varen hoog aan de wind, maar blijven voldoen aan de financiële ratio's van de sectorinstellingen, doordat we goed monitoren en zo nodig tussentijds bijsturen. Zo maximaliseren we onze volkshuisvestelijke prestaties. Inmiddels werken we aan een fijn thuis in een veerkrachtige buurt met onze nieuwe koers 2025-2030. Daarin stellen we prioriteiten en dat helpt ons met focussen, om ook vanaf 2025 maximaal volkshuisvestelijk te blijven presteren.

### **Huurbevriezing**

Na het opstellen van het jaarverslag heeft minister Keijzer besloten om de voorgenomen huurbevriezing niet verder door te zetten. De passages rond de huurbevriezing verderop in het jaarverslag zijn dan ook niet meer actueel.



## **Interim-Bestuurder Paul van Roosmalen**

Tot 15 mei 2024 was Paul van Roosmalen interim-directeur-bestuurder. Hij heeft met grote inzet en betrokkenheid Laurentius in rustiger vaarwater gebracht. Hij toonde aan dat naast een praktische benadering ook een meer beschouwende en filosofische benadering van vraagstukken veel meerwaarde heeft. In augustus 2024 ontvingen wij het intens verdrietige bericht dat Paul van Roosmalen is overleden. Per 15 mei 2024 volgde Lucas de Boer interim-bestuurder Paul van Roosmalen op als directeur-bestuurder.

*Lucas de Boer, directeur-bestuurder  
Breda, juni 2025*



# Bestuursverslag

## **Inleiding**

De directeur-bestuurder van Laurentius is verantwoordelijk voor het beoordelen van de geschiktheid van de toegepaste continuïteitsveronderstelling. En waar nodig over daarmee samenhangende belangrijke oordelen, schattingen en veronderstellingen te rapporteren in de jaarrekening en het bestuursverslag. In het bestuursverslag geven we aandacht aan de volgende punten in 2024 die belangrijk waren.

- Bestuurlijke zwaartepunten;
- Verwachte gang van zaken;
- Organisatie;
- Financiële continuïteit;
- Intern toezicht;
- Extern toezicht;
- Risicomanagement en strategische risico's.

## **Bestuurlijke zwaartepunten**

### *Bestuurswissel*

Per 15 mei 2024 volgde Lucas de Boer interim-bestuurder Paul van Roosmalen op als directeur-bestuurder. Daar waar we in dit verslag over de directeur-bestuurder spreken, bedoelen we iedere keer beide opeenvolgende directeur-bestuurders.

### *Ondernemingsplan Samen dichterbij 2021-2024*

In 2024 werkten we aan het vierde en laatste jaar van ons ondernemingsplan 'Samen Dichterbij'. Dit ondernemingsplan bevat vijf resultaatgebieden waar we in het volkshuisvestingsverslag op reflecteren. De organisatie werkte met jaarplannen en we realiseerden veel doelen met elkaar.

### *Nieuwe Koers: Samen bouwen aan veerkrachtige buurten 2025-2030*

Afgelopen jaar stond ook in het teken van een strategische heroriëntatie die gestalte kreeg in onze nieuwe Koers *Samen Bouwen aan veerkrachtige buurten*, met een indicatieve looptijd tot en met 2030.

### *Herijking portefeuillestrategie*

De nieuwe koers was het kader voor de herijking van de portefeuillestrategie, waarbij we voortborduren op de nieuwe kernwaarden Verbindend, Voortvarend en Vindingrijk. We doorliepen in 2024 een uitgebreid traject door om te komen tot onze opgaven, uitgangspunten en doelen die uitmonden in de wensportefeuille 2030.

## **Verwachte gang van zaken**

### *Investerings*

We verwachten medio 2025 de oplevering van De Stip met 182 zelfstandige woningen en 40 onzelfstandige woningen. Daarnaast gaat het ontwikkelen van plannen voor herstructurering van een aantal clusters/gebieden gestaag door, zodat die concrete en harde projecten worden. De komende jaren nemen de investeringen in verband met verduurzaming verder toe, waaronder het verbeteren vóór 2029 van alle woningen met EFG-labels.

#### *Financiering*

Jaarlijks stellen we een treasuryjaarplan op waarin we uitvoerig ingaan op alle treasury-activiteiten voor het komend jaar. Op basis van de Meerjarenbegroting stellen we ook een financieringsplan op. Uit dit plan blijkt dat we in 2025 voor een kleine € 62 miljoen aan nieuwe leningen moeten gaan aantrekken om bestaande leningen te herfinancieren en investeringen te bekostigen. Gezien de omvang en het belang hiervan voor Laurentius komt de Treasury-commissie regelmatig bijeen.

#### *Personeelsbezetting*

In 2024 bereiken we de maximaal gestelde omvang van 85 fte. Dit is het aantal FTE inclusief de openstaande vacatures. Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt lukt het Laurentius redelijk om openstaande vacatures in te vullen.

#### *Ontwikkelingen in relatie tot omzet en rentabiliteit*

Met name de politieke beïnvloeding op het beleid van corporaties heeft ook bij Laurentius grote impact op de ontwikkeling van onze omzet en rentabiliteit. Denk aan huurmatiging en het fiscale regime. Uit de meerjarenbegroting blijkt dat de belastingdruk fors oploopt. (VPB/Atad). Door een toename van de leningportefeuille en de rentebeperking treden deze negatieve effecten steeds meer naar de voorgrond de komende jaren.

#### *Nieuwe beleidscyclus van start*

Nu we in 2024 de nieuwe koers hebben vastgesteld zal het jaar 2025 gebruikt worden om onderliggende beleidsdocumenten te herijken, denk aan investeringsstatuut, sturingsfilosofie, treasurystatuut, huurbeleid, etc.

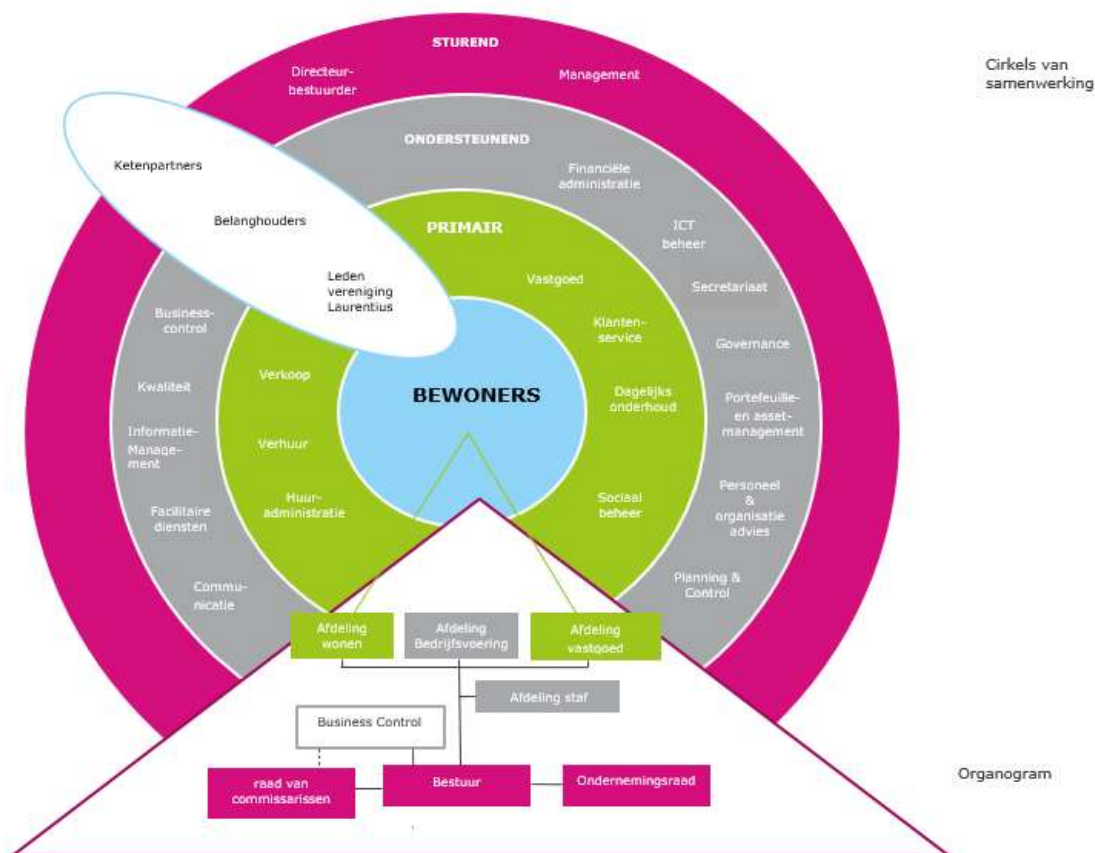
#### *Bijzondere gebeurtenissen*

Het recente (april 2025) voornemen van het Kabinet om de sociale huren 2 jaar te bevriezen zou tot een forse structureel doorwerkende beperking van onze huurkasstroom leiden. Indien die huurbevriezing een feit wordt en er geen afdoende compenserende maatregelen worden genomen door de Rijksoverheid, dan leidt dat vanaf 2026 tot een forse neerwaartse bijstelling van onze ambities.

In de jaarrekening zijn er verder geen bijzondere gebeurtenissen te benoemen waar we rekening mee moeten houden en die de verwachtingen beïnvloeden.

#### **Organisatie**

Laurentius heeft een werkorganisatie met medewerkers, teamleiders, managers en een enkelvoudig bestuur, waarop een raad van commissarissen toezicht houdt. Een managementteam stuurt de organisatie aan. Er is een actieve ondernemingsraad. Samen werken wij aan een fijn thuis in een veerkrachtige buurt voor huidige en toekomstige bewoners. Laurentius is een vereniging en onder die statutaire naam ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Breda onder nummer 20024605.



### *(Be)sturingskader*

De organisatie werkt, onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder, binnen de wet en de statuten en reglementen van Laurentius, aan het realiseren van de doelstellingen van Laurentius.

### *Organisatiestructuur*

Laurentius heeft vier afdelingen: wonen, vastgoed, bedrijfsvoering en staf. Het managementteam (MT) bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager wonen, de manager vastgoed, de manager bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris.

Bestuursbesluiten neemt de directeur-bestuurder tijdens de MT-vergaderingen, gehoord het MT. Spoedeisende besluiten neemt de directeur-bestuurder tussentijds. Het MT vergadert wekelijks. Daarbij ligt het accent de eens in de twee weken op besluitvorming en eens in de twee weken op verdieping van één of meer inhoudelijke thema's. Het management richtte zich het afgelopen jaar met name op onderwerpen in relatie tot de bestuurlijke zwaartepunten. Zij besprak onder meer de volgende zaken, waarbij de directeur-bestuurder zijn besluiten nam:

- Jaarverslag 2023;
- Kaderbrief 2025;
- (Meerjaren)begroting 2025-2034;
- Tertiaalrapportages;
- Koers Samen bouwen aan veerkrachtige buurten 2025-2030;
- Portefeuillestrategie 2025-2030;
- Procuratieregeling en procuratieschema;
- Alliantieafspraken (meerjarige prestatieafspraken) gemeente Breda;
- Huuraanpassing 2024;



- Omgangscodes;
- Verduurzaming van de wijk Wisselaar;
- Groot onderhoud en verduurzaming Ambachtenlaan;
- Groot onderhoud en verduurzaming flats Heusdenhout;
- Groot onderhoud en verduurzaming woningen de Roskam Ulvenhout;
- Groot onderhoud en verduurzaming woningen Prinsenbeek (EFG-labels);
- Realisatie tijdelijke woningen locatie De Stip;
- Voorbereiding herontwikkeling Nobelstraat e.o.;
- Overname vastgoed Mooiland in de gemeente Breda en Alphen-Chaam;
- Ketensamenwerking;
- Intern controleplan;
- Organisatieontwikkeling;
- Automatisering en informatiemanagement, waaronder een nieuwe provider.

## *Ondernemingsraad*

Eind 2024 bestond de ondernemingsraad (OR) uit:

- Alex Huijben, voorzitter;
- Ronald van der Lee, plaatsvervangend voorzitter;
- Eveliene Musters, secretaris;
- Tamara Schouwenaars, lid en arbo-commissie;
- Ariane Zwarts, lid en arbo-commissie.

In 2024 voerde de OR 6 keer een overlegvergadering met de directeur-bestuurder. Tussendoor waren er diverse bijpraatmomenten waarin de directeur-bestuurder de stand van zaken van diverse actuele punten aangaf. Er waren 2 overleggen met de raad van commissarissen.

De directeur-bestuurder overlegde in 2024 met de ondernemingsraad over de volgende onderwerpen:

- Agenda OR 2024;
- Jaarplan P&O;
- Evaluatie van functies naar rollen;
- Adviesrecht OR bij investeringen;
- Instemming aanpassing regeling bereikbaarheidsdienst;
- Instemming benoeming preventiemedewerker;
- Regeling bedrijfsauto's en fietsen;
- Instemming handreiking omgaan met impactvolle situaties;
- Instemming werving- en selectiebeleid;
- Advies portefeuillestrategie 2025-2030;
- Advies Koers 2025-2030;
- Instemming Arbobeleid;
- Instemming aanpassing persoonlijke attenties;
- Uitgangspunten beleid alcohol, drugs en medicatie;
- Instemming preventief medisch onderzoek;
- Instemming wijziging bedrijfseigen regeling;
- Instemming wijziging integriteitsscreening;
- Instemming nevenrol en indelingsadvies intern vertrouwenspersoon;
- Regeling bedrijfskleding en persoonlijke beschermingsmiddelen;
- CAO Woondiensten 2024;
- Instemming meldingsregeling ongewenst gedrag;
- Evaluatie veranderplan sociaal beheer.

Vaste besprekpunten in alle vergaderingen:

- Personeelsontwikkeling / vacatures.

De ondernemingsraad gaf aan de selectie- en remuneratiecommissie van de raad van commissarissen in 2024 een positieve terugkoppeling over het functioneren van de directeur-bestuurder, naar aanleiding van een informatievraag van de remuneratiecommissie.

#### *Vertrouwenspersonen*

In 2024 is door zes medewerkers een beroep gedaan op de vertrouwenspersonen, verspreid over tien contactmomenten. We zien een stijgende lijn in het aantal contactmomenten met de vertrouwenspersonen.



In 2024 vielen twee situaties in de categorie sociale integriteit, met (vermeende) ervaringen van pesten. Drie situaties vielen in de categorie overig, met een (vermeende) situatie die tot arbeidsproblematiek wordt gerekend en twee situaties vielen in de categorie problematisch functioneren van de organisatie. De gesproken personen konden na contact met de vertrouwenspersoon verder. De vertrouwenspersonen zien het als een positieve ontwikkeling dat de medewerkers zich in meerdere mate vrij hebben gevoeld om contact op te nemen met de externe vertrouwenspersoon. In de door de medewerkers genoemde situaties zien de externe vertrouwenspersonen geen specifieke problematiek terugkomen waar Laurentius aandacht aan zou moeten schenken.

#### *Algemene ledenvergadering*

Laurentius is een vereniging. Alle bewoners die huren van Laurentius kunnen gratis lid worden van de vereniging. Eind 2024 waren 523 bewoners lid van de vereniging (2023: 564). In de algemene ledenvergaderingen kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- Vastgoedbegroting 2025;
- Goedkeuring jaarverslag 2023;
- Koers Samen bouwen aan veerkrachtige buurten 2025-2030;
- Portefeuillestrategie 2025-2030;
- Alliantieafspraken 2024-2028;
- Huishoudelijk reglement;
- Informatie over de organisatie en het externe toezicht.

Ook organiseerden we een klankbordavond om input voor de nieuwe koers 2025 – 2030 'Samen bouwen aan veerkrachtige buurten' op te halen. Elke vergadering zat de directeur-bestuurder voor en woonde een afvaardiging van de raad van commissarissen die vergadering bij. De bestuurssecretaris ondersteunde de algemene ledenvergadering, waarbij zij de vergadering faciliteerde.

### *Huurderskoepel*

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

Uitgangspunten zijn kwalitatief en betaalbaar wonen, leefbaarheid en een veilig en duurzaam woonklimaat voor iedereen, ongeacht inkomen of maatschappelijke positie.

Daarnaast vindt de Huurderskoepel het belangrijk dat bewoners zelf ook verantwoordelijkheid nemen voor het woonklimaat in hun wijk. Dit willen zij bereiken door service te verlenen, ontmoetingen te organiseren en speerpunten te formuleren voor overleg met de manager wonen. Het bestuur van de Huurderskoepel overlegt met Laurentius en geeft gevraagd en ongevraagd advies. Daarnaast neemt een afvaardiging van het bestuur van de Huurderskoepel deel aan de Gezamenlijke Huurderskoepels Breda (GHK). De GHK neemt deel aan het Bestuurlijk Overleg van de Alliantie.

Bij de reguliere overleggen met het Huurderskoepel-bestuur (5 in 2024) is vanuit Laurentius de manager wonen aanwezig. Het secretariaat faciliteert en notuleert de vergaderingen. Naast de reguliere overleggen waren er in 2024 extra overleggen tussen (een delegatie van) het Huurderskoepel-bestuur en Laurentius. Tijdens deze constructieve overleggen dragen zowel de Huurderskoepel als Laurentius agendapunten aan. Een aantal onderwerpen dat besproken is:

- Uitleg WOZ-waarde;
- Woonwagenbeleid;
- Proces omgangscodes en sociaal plan;
- Woonruimteverdeling;
- Verduurzaming EFG-labels;
- Mutatiebeleid;
- Beleid servicekosten;
- Aan en verkoopprojecten waaronder de aankoop complexen Mooiland;
- Schuldhulpverlening;
- Leefbaarheid;
- Huuraanpassing;
- Afhandelen klantvragen;
- Verbeter Breda;
- Brandveiligheid;
- Veiligheid (o.a. woonfraude, ondermijning);
- Vastgoedbegroting;
- Duurzaamheid;
- Antennebeleid;
- Statushouders;
- Rapportages Bewonersscan en klanttevredenheid;
- Brieven Aw en WSW;
- ALV Huurderskoepel.

Tweemaal per jaar voert het bestuur van de Huurderskoepel overleg met de voltallige raad van commissarissen en met de leden van de raad van commissarissen die op voordracht van de Huurderskoepel zitting hebben in de raad.

#### *Adviesaanvragen*

In 2024 vroeg Laurentius advies aan de Huurderskoepel over de Omgangscodes Herstructurering 2025, stook- en servicekostenbeleid, portefeuillestrategie, herziene onderhoudsABC, doelgroepenbeleid project de Stip, voorgenomen Huuraanpassing, het Antennebeleid, diverse duurzaamheidsprojecten, de vastgoedbegroting 2025 en de nieuwe Koers 2025-2030 'Samen bouwen aan veerkrachtige buurten'. Van de Huurderskoepel ontvingen wij gedegen en goed onderbouwde adviezen waar wij doorgaans binnen twee weken inhoudelijk op reageerden.

#### *Budget*

Ieder jaar stelt Laurentius aan de Huurderskoepel een budget ter beschikking. In 2024 besteedde de Huurderskoepel € 46.550,- (2023: € 39.620,-). Die stijging is onder andere te verklaren doordat de Huurderskoepel sinds 2024 lid is van de Woonbond. Ook nemen de kosten toe voor zaken als huur en administratieve ondersteuning. Het budget voor scholing is niet volledig benut en wordt deels doorgeschoven naar 2025. Er waren in 2024 meerdere wisselingen in het HKL-bestuur, waardoor de behoefte aan scholing voor 2025 groter is.

## 1 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

In dit hoofdstuk lichten we onze financiële cijfers toe over het boekjaar 2024 en de gebeurtenissen in 2024 die van invloed zijn op de jaarrekening 2024. We geven een beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde, de beleidswaarde en het verschil daartussen en we gaan nader in op de kasstromen.

### **Continuïteit**

Laurentius voldoet aan alle financiële normen van de toezichthouder. Onze financiële continuïteit is hiermee geborgd. We zijn een financieel gezonde corporatie. Het prestatiemodel van corporaties staat op termijn onder druk. Dit is ook bij Laurentius zo en de grenzen zijn bij ons iets eerder in beeld dan bij veel collega-corporaties, vanwege het feit dat wij relatief fors gefinancierd zijn tegen een relatief hoge rentevoet. Beperkte huurverhogingen, oplopende (bouw)kosten, hogere rente bij nieuwe leningen en herfinanciering en toenemende belastingdruk beïnvloeden de kasstromen in negatieve zin. We laten onze maatschappelijke stip op de horizon daar niet door beïnvloeden, maar wel de weg ernaartoe: Als het (financieel) nodig is nemen we meer tijd om onze doelen te realiseren.

In de meerjarenbegroting maken we weloverwogen en bewust keuzes om enerzijds het maximaal haalbare vanuit volkshuisvestelijk perspectief voor onze (toekomstige) bewoners te realiseren, en anderzijds de continuïteit van Laurentius te borgen. De financiële continuïteit (met name de ICR-DAEB) bewaken we door in de maandrapporthages en tertiaalrapporthages hierbij stil te staan en daar waar nodig passen we onze volkshuisvestelijke ambities hierop tussentijds aan.

### Mogelijke huurbevriezing

Het kabinet heeft vooralsnog besloten om de huren in de sociale huurwoningen voor de komende twee jaar te bevriezen. Dit betekent dat de huren van deze woningen in 2025 en 2026 niet zullen stijgen. Wij hebben de consequenties van een huurbevriezing voor onze eigen financiën in beeld. Voor het jaar 2025 is het effect beperkt en sturen we onverkort scherp op de ICR zodat deze niet onder de norm van WSW/Aw uitkomt. Voor de komende jaren zou de huurbevriezing tot scherpere keuzes (zoals een vertraging van ons investeringsprogramma) leiden. Als we die keuzes maken dan zijn we goed in staat om financieel gezond te blijven. Zodra we een scherp beeld hebben over de mogelijke volkshuisvestelijke consequenties gaan we in gesprek met onze stakeholders.

### Kengetallen continuïteit

Belangrijke kengetallen om de continuïteit te beoordelen waren:

|                                                                     | 2024      | 2023      |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| ICR                                                                 | 1,85      | 1,93      |
| ICR (DAEB)                                                          | 1,41      | 1,72      |
| Solvabiliteit (EV/TV)                                               | 68,63%    | 72,39%    |
| Rentabiliteit totaal vermogen (inkomen voor aftrek van interest/TV) | 0,39%     | -2,69%    |
| Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat/EV)                     | -0,68%    | -4,82%    |
| Current ratio (vlottende activa/kort vreemd vermogen)               | 0,15      | 0,22      |
| Loan to value (VV/beleidswaarde)                                    | 39,51%    | 45,29%    |
| Interne financiering per woning (EV/aantal woningen)                | € 137.615 | € 143.011 |
| Externe financiering per woning (LVV/aantal woningen)               | € 56.159  | € 50.118  |
| Aantal woningen                                                     | 7.548     | 7.330     |

### Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR geeft de mate aan waarin we de rentelasten uit operationele kasstromen konden voldoen. De ICR is de verhouding van de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven en de bruto rente-uitgaven. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat ten opzichte van 2023 de ICR op corporatieniveau daalde naar 1,85. We voldeden voor 2024 ruim aan de norm. Oorzaak van de daling in 2024 is voornamelijk de verschuldigde VPB die in 2024 betaald is. De verwachting is dat de komende jaren de ICR rond hetzelfde punt blijft schommelen van 1,8 met een bandbreedte tussen de 1,7 en 1,9.

### ICR-DAEB

De meest kritische ratio voor Laurentius is de ICR-DAEB. Deze komt uit op 1,41 (2023 1,72). Hiermee voldoet deze ratio aan de norm van de toezichthouders. We blijven het verloop van de ICR-DAEB nauwlettend in de gaten houden en sturen hard op de norm. Door de te betalen voorschotten VPB-heffing en stijgende beheerlasten zal de ICR-DAEB de komende jaren onder druk blijven staan. Ook door stijgende rentelasten als gevolg van hogere rentetarieven en oplopende investeringen waarvoor financiering wordt aangetrokken. Dit gaan we, indien nodig, compenseren door het aanpassen van uitgaven aan onderhoud en het temporiseren van onze andere uitgaven.

### **Solvabiliteit**

De solvabiliteit is de verhouding van eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal en bedroeg per 31 december 2024: 68,63% (2023: 72,39%). Dit kengetal is iets gedaald. In 2024 is er een negatief resultaat van afgerond € 9,5 miljoen en daarmee neemt het Eigen Vermogen af. Ook het balanstotaal neemt toe met afgerond € 65 miljoen ten opzichte van 2023.

### **Current ratio**

De current ratio geeft aan of een organisatie met haar kortlopende vorderingen haar kortlopende schulden kan betalen. Een gangbare norm voor de current ratio is 1,0. Deze haalden we eind 2024 en 2023 niet, als gevolg van overlopende rente en aflossingen op de leningenportefeuille. Vanuit de post langlopende schulden is € 25,2 miljoen overgeboekt naar kortlopende schulden. Reden is dat we deze leningen in 2025 gaan aflossen en herfinancieren. De overlopende rente is € 6,3 miljoen. Dit is dus de rente die betrekking heeft op het boekjaar 2024 en die in 2025 betaald gaat worden. We hebben nagenoeg geen vlottende activa, dus zal de current ratio ook de komende jaren niet snel boven de gangbare norm van 1 uitkomen. Echter, dit is niet zorgelijk voor het type organisatie dat we zijn, aangezien we de kortlopende schulden jaarlijks geborgd kunnen herfinancieren, zolang we aan de ratio's voldoen van de toezichthouders.

### **Loan to value (LTV)**

De loan to value is de verhouding van de langlopende schulden, uitgedrukt in een percentage van de beleidswaarde van de materiële vaste activa. Per 31 december 2024 bedroeg deze 39,51% (2023: 45,29%). De stijging wordt veroorzaakt door een iets lagere stijging van de beleidswaarde ten opzichte van de toename van de leningen.

### **Resumé ratio's**

De ratio's gaven aan dat per eind 2024 aan de normen van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW werd voldaan. Via maandrapportages volgen we het verloop van de meest kritische ratio, de ICR-DAEB nauwkeurig en sturen tussentijds bij indien nodig.

### **Jaarresultaat**

Het jaarresultaat over 2024 is € 45,3 miljoen hoger dan 2023. Het resultaat voor belastingen over 2024 bedraagt € 7,1 miljoen negatief (2023: € 50,5 miljoen). Het verschil met vorig jaar betreft met name de waardeverandering van de marktwaaarde van ons vastgoed. Deze betreft dit jaar +/- € 20,7 miljoen (2023: +/- € 62,8 miljoen). Om dit daadwerkelijk te kunnen realiseren zouden we ons gehele bezit moeten verkopen, wat niet ons bestaansrecht is. Een belangrijke graadmeter is dan ook ons operationele resultaat. Dit was met € 13,7 miljoen hoger dan het resultaat over 2023 € 12,3 miljoen. De grootste positieve afwijking was: € 1,8 miljoen meer huuropbrengsten. Het negatieve resultaat na belastingen van € 9,5 miljoen brachten we in mindering op het Eigen Vermogen van Laurentius.

### **Kasstroom**

Het saldo liquide middelen nam in 2024 toe met € 0,4 miljoen van € 3,1 miljoen eind 2023 naar € 3,5 miljoen eind 2024. De operationele kasstroom in 2024 van € 10,0 miljoen was € 0,7 miljoen lager dan in 2023. Dit werd met name positief beïnvloed door meer huuropbrengsten 2024 van 2,3 miljoen en negatief beïnvloed door € 3,3 miljoen uitgaven aan vennootschapsbelasting.

De (des-)investeringskasstroom nam vooral toe met € 61,0 miljoen door een stijging van de nieuwbouw- en verbeteruitgaven en de aankoop van het bezit van Mooiland. De financieringskasstromen kwamen in 2024 € 65 miljoen hoger uit dan in 2023. Dit is met name het gevolg van de toegenomen investeringsuitgaven in 2024.

### **Financiële instrumenten**

Laurentius had in 2024 op zeer beperkte schaal financiële instrumenten (niet zijnde derivaten). Nieuwe derivaten worden niet afgesloten. Laurentius is in 2024 niet actief geweest op de beleggingsmarkt.

### **Saneringssteun**

De saneringsfunctie is door de Minister gemandateerd aan WSW. Jaarlijks wordt de hoogte bepaald van de bijdrage van Toegelaten instellingen (lees corporaties) aan het fonds. Voor 2024 was dat nihil. Laurentius ontving geen saneringssteun.

### **Leningen**

In 2024 namen we voor een bedrag van € 80 miljoen aan nieuwe geborgde leningen op. Voor 2024 gold een aflossingsverplichting (korter dan één jaar) per balansdatum van € 12,8 miljoen. Dit betrof de reguliere aflossingsverplichting van de leningenportefeuille voor € 7,8 miljoen en een eindaflossing voor een totaalbedrag van € 5 miljoen.

### **Toezicht belemmerende bepalingen**

Laurentius had geen contracten met toezicht belemmerende bepalingen.

### **Treasury**

Bij de sturing van de treasuryactiviteiten staan borgbaarheid en kasstromen centraal. De ratio's zijn daar voor een groot deel op gebaseerd. De beschikbaarheid van financiering hangt onder andere af van positieve operationele kasstromen. Laurentius volgde de ontwikkeling door periodiek een liquiditeitsprognose op te stellen. Minstens één keer per 4 maanden werd de prognose bijgesteld op basis van de eindejaarverwachting en gerapporteerd in de tertiaalrapportage. Het treasurybeleid is gericht op risicobeheersing en feitelijk betekent dit het managen van de huidige leningenportefeuille door het streven naar een evenwichtige vervalkalender, zonder toevoeging van derivaten.

### **Verwachtingen**

De basis voor planvorming en begrotingen ligt in ons ondernemingsplan 'Samen dichterbij' 2021-2024 en de portefeuillestrategie 2021-2030. Als start van de nieuwe begrotingscyclus stelden we een Kaderbrief op waarbij we uitgaan van een planningshorizon van 10 jaar zodat de voorspelbaarheid toeneemt. Daarnaast stelden we kaders op vanuit de maatschappelijke-, financiële- en vastgoed-invalshoek. Ook maakten we onderscheid tussen harde projecten, hardlopers en zachte projecten. De ICR-DAEB blijft de meest kritische ratio en is dus mede kaderstellend.

### **Meerjarenbegroting 2025 en verder**

Uit de actualisatie van de doorrekening van NPA blijkt dat het prestatiemodel van corporaties op termijn onder druk staat. Dit is ook bij Laurentius zo. In de begroting 2025 en verder nemen we weloverwogen en bewust risico's om het maximaal haalbare vanuit volkshuisvestelijk perspectief voor onze (toekomstige) bewoners te realiseren. Door scenario-analyses en gevoeligheidsanalyses weten we wat te doen als het even tegenzit. Dan hebben we voldoende bijsturingsmogelijkheden om alsnog aan de financiële ratio's te voldoen de komende jaren.

#### *Fiscale verwachtingen*

Laurentius zal naar verwachting in 2025 haar laatste compensabele verliezen uit het verleden verbruiken voor de vennootschapsbelasting. De jaarlijkse VPB last zal daardoor stijgen van ongeveer € 3,2 miljoen over 2025 naar € 5,8 miljoen over 2026. De verwachting is ook dat Laurentius in de jaren daarna fiscale winst zal maken waardoor de jaarlijkse VPB-last nog verder gaat toenemen tot circa € 8 miljoen in 2031.

Doordat Laurentius naar verwachting de komende jaren meer financiering zal moeten aantrekken voor haar nieuwbouw- en renovatieprojecten zullen ook de jaarlijkse rentelasten nog verder toenemen waardoor de reeds niet aftrekbare ATAD-rente van de afgelopen jaren naar verwachting niet binnen 10 jaar verrekend zal kunnen worden en dit saldo zal dan ook jaarlijkse verder toenemen met gemiddeld € 9 miljoen per jaar.

#### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde**

Evenals voorgaande jaren kenmerkt dit jaar zich door krapte op de woningmarkt, maar is er wel sprake van ingezet herstel door een betere economie en renteverlaging. Er is sprake van een forse stijging van huren in vergelijking tot voorgaande jaren en de Wet Betaalbare Huur zorgt onder andere voor een toename van de waarde bij uitponden. Het investeringsvolume is toegenomen ten opzichte van 2023, maar blijft nog achter bij de topjaren.

Vanaf het jaar 2024 rekenen we voor de marktwaarde met de basiswaardering, afgezien van het commercieel – en zorgvastgoed. Deze laatste categorie is via onze taxateur Colliers getaxeerd.

De gemiddelde waardestijging van het door Colliers gewaardeerde bezit is 11%. Dit ligt in lijn met de landelijke waardestijging voor het commerciële bezit.

De stijging basiswaardering 2024 ten opzichte van de basiswaardering 2023 is ongeveer 6,3% en blijft daarmee wat achter t.a.v. de landelijke en regionale stijging.

Regionaal (West-Noord-Brabant) gezien is de vraagprijs per m2 van een tussenwoning gestegen met 11,3% en een appartement met 15,5%. Ervan uitgaande dat de marktwaarde in verhuurde staat ca 30% lager ligt dan een verkoopprijs, komen de stijgingen redelijk overeen met de regionale stijgingen met 7,9% voor een tussenwoning en 10,9% voor een appartement. Bij de gemiddelde (verkoop)prijs per m2 komt de gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat per m2 zelfs overeen met 70% van de gemiddelde verkoopprijs per m2. Vorig jaar was de totale marktwaardering aan de hoge kant. Dan is ook de lagere stijging van 6,3% verklaarbaar. De totale waardering in 2024 komt uit op € 1.443 miljoen.

#### **Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde**

Voor het bepalen van de beleidswaarde zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Wij hebben deze voor het eerst meegenomen bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2025-2029 en passen deze ook toe bij dit jaarverslag over 2024. De wijziging met de meeste impact is die van de disconteringsvoet (het rekenrendement voor de bepaling van de beleidswaarde). Deze wordt niet meer ontleend aan de commerciële huurmarkt, maar wordt bepaald op een manier die recht doet aan de sociale doelstelling van woningcorporaties. Hierdoor is de disconteringsvoet een stuk lager en stabiel. Een andere wijziging is dat de verplichte uitfasering van E-, F- en G-labels wordt ingerekend in de beleidswaarde. Daarnaast zijn er meer technische wijzigingen in de wijze waarop onderhoud ingerekend moet worden en in de rekenkundige exploitatieperiode.

### **Oordelen en schattingen**

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

### **Ontwikkeling Beleidswaarde**

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Bovendien wordt de disconteringsvoet voorgeschreven. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Laurentius van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten waarbij rekening wordt gehouden met een exploitatieduur van 60 jaar;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

In 2024 heeft de externe toezichthouder besloten invulling te geven aan de te hanteren disconteringsvoet binnen de berekening van de beleidswaarde. Hierbij moeten we rekenen met vastgesteld percentage voor DAEB en Niet-DAEB woningen.

Naar de toekomst toe kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

|                              | <u>2024</u> |               | <u>2023</u> |                     |
|------------------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|
| Marktwaarde                  | €           | 1.442.829.718 | €           | 1.386.551.058       |
| Stap 1 Beschikbaarheid       | €           | -234.871.964  | -16%        | € 35.560.167 3%     |
| Stap 2 Betaalbaarheid (huur) | €           | -309.225.117  | -21%        | € -331.133.680 -24% |
| Stap 3 Kwaliteit             | €           | -171.172.808  | -12%        | € -293.542.266 -21% |
| Stap 4 Beheer                | €           | -14.844.642   | -1%         | € -42.945.436 -3%   |
| Stap 5 disconteringsvoet     | €           | 324.480.324   | 100%        | € -                 |
| Beleidswaarde                | €           | 1.037.195.511 | €           | 754.489.843         |

In het boekjaar is de beleidswaarde van € 1.037 miljoen met € 283 miljoen gestegen ten opzichte van vorig jaar € 754 miljoen. De toename van de beleidswaarde met € 283 miljoen wordt onder andere veroorzaakt door:

- De aanpassing van een 15-jaarsperiode met eindwaarde naar een exploitatieduur van 60 jaar. Dit effect is ongeveer +/- € 37 miljoen;
- Het inrekenen van een onderhoudsverplichting voor EFG-labels van ongeveer +/- € 3 miljoen;
- De aanpassing van de marktdisconteringsvoet naar een voorgeschreven disconteringsvoet voor de beleidswaarde. Dit effect is ongeveer € 324 miljoen.

#### Verkochte woningen

|                                | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Transporten verkochte woningen | 10          | 7           |

In 2024 zijn er 3 huurwoningen verkocht en 7 VOV woningen. Een externe oorzaak van het beperkt aantal verkochte is dat de woningmarkt op slot zit, waardoor het aantal mutaties relatief laag is. Ook is tussentijds de keuze gemaakt terughoudender te verkopen, om meer woningen te kunnen behouden voor de steeds maar groeiende vraag naar sociale huurwoningen.

#### Netto verkoopresultaat (x € 1.000)

|           | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| DAEB      | 627         | 443         | 1.486       | 928         | 390         | 668         | 483         |
| Niet-DAEB | -125*       | 0           | 205         | 66          | 204         | 665         | 327         |
| Totaal    | 502         | 443         | 1.691       | 994         | 594         | 1.333       | 156         |

\*Doordat deze VOV-woningen weer met korting zijn verkocht, ontstaat er een negatief resultaat t.o.v. de boekwaarde (terugkoopwaarde).

## 2 INTERN TOEZICHT

### GOVERNANCECODE

In het hoofdstuk Interne Toezicht van het bestuursverslag geven we aan hoe we de principes uit de Governancecode (2020) bij Laurentius toepasten in het jaar 2024. Eind 2024 werd een geactualiseerde Governancecode van kracht. De principes hierin veranderden gering. In 2025 gaan we daarmee aan de slag. Per principe halen we hieronder puntsgewijs voor 2024 belangrijke zaken aan.

#### PRINCIPE 1

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

- We hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden met daarin aandacht voor de maatschappelijke taak en waarde gedreven toezicht;
- We besteedden aandacht aan het werken volgens onze kernwaarden en actualiseerden die kernwaarden gelijktijdig met de bepaling van de nieuwe koers;
- De raad van commissarissen sprak in 2024 meermaals met de Huurderskoepel als huurdersvertegenwoordiging en de huurderscommissarissen zijn aanwezig op de algemene ledenvergadering van de Huurderskoepel;
- De raad van commissarissen sprak meermaals met de ondernemingsraad als medewerkersvertegenwoordiging, zowel over de algemene zaken als in verband met de werving, selectie en wisseling van directeur-bestuurder;
- Op intranet besteedden we veelvuldig aandacht aan onze Governance;
- Onze integriteitscode is actueel. Integriteit blijft een continu gespreksonderwerp;
- De raad van commissarissen heeft standaard het onderwerp belangenverstrengeling op de agenda staan om te borgen dat de agenda geen punten bevat waarbij (schijn van) belangenverstrengeling aan de orde kan zijn. Mocht dat in een specifiek geval aan de orde komen dan verlaat de betrokkene bij de bespreking van het betreffende agendapunt de vergadering.

#### PRINCIPE 2

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

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

### PRINCIPE 3

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

- Zowel onze (opeenvolgende) directeur-bestuurders als de leden van de raad van commissarissen voldeden dit jaar aan de PE-norm;
- Het profiel voor de directeur-bestuurder stelden we voorafgaand aan de werving van de nieuwe bestuurder opnieuw vast;
- Iedere commissaris heeft zijn of haar eigen rol en bevroeg de directeur-bestuurder vanuit zijn deskundigheid en vanuit breed oogpunt;
- De beloning van de directeur-bestuurder en van de raad van commissarissen voldoet aan de WNT en aan de uitwerking daarvan in de ministeriële regeling voor topfunctionarissen in de corporatiesector;
- De beloning van de raad van commissarissen voldoet aanvullend hierop aan de adviesregeling van de VTW;
- De directeur-bestuurder en de raad van commissarissen ontvingen geen persoonlijke leningen of andere financiële voordelen en ontplooiden geen activiteiten die in concurrentie traden met Laurentius;
- Het rooster van aftreden van de raad van commissarissen publiceerden we op de website;
- Dit jaar voerde de raad van commissarissen de zelfevaluatie uit onder begeleiding van de bestuurssecretaris.

### PRINCIPE 4

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

- We hebben een actueel belanghoudersbeleid en daar houden we ons aan;
- Het overleg met de Huurderskoepel beschrijven we verder in dit bestuursverslag;
- Op de algemene ledenvergadering zijn de directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris en een of meerdere leden van de raad van commissarissen aanwezig;
- Onze rol in de Alliantie, het samenwerkingsverband in Breda met de gemeente, collega-corporaties en huurdersorganisaties, was actief en constructief. De activiteiten en resultaten delen we regelmatig met de raad van commissarissen;
- De voorzitter van de raad van commissarissen heeft jaarlijks overleg met de wethouder Wonen waarbij ook de directeur-bestuurder aanwezig is.

### PRINCIPE 5

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

- Ons risicomanagement beschrijven we in een apart hoofdstuk;
- We rapporteren de top 6 risico's in de tertiaalrapportages die we in het MT en de raad van commissarissen bespreken;
- We hebben een actueel fiscaal statuut, treasurystatuut en reglement financieel beleid en beheer;
- Het investeringsstatuut is in 2024 herijkt en stellen we begin 2025 vast;
- De raad van commissarissen zag toe op de controlewerkzaamheden en de bevindingen van de onafhankelijke accountant. De directeur-bestuurder rapporteerde de resultaten van de hieruit ontstane acties terug aan de raad van commissarissen.

### **Intern toezicht**

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

De raad van commissarissen vergaderde in de verslagperiode zes keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris (2023:7). Afhankelijk van de besproken onderwerpen waren daar ook managers, de business-controller of externen (zoals de onafhankelijke accountant) bij aanwezig.

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

### **Taken van de raad van commissarissen**

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

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

## De raad als toezichthouder

Bij het uitoefenen van het toezicht hanteerde de raad in 2024 de volgende kaders:

| Extern                                                                                                                                 | Intern                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Focus op primaire doelgroep in het kernwerkgebied en financiële continuïteit                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ondernemingsplan</li> <li>– Kaderbrief en (Meerjaren)begroting</li> <li>– Verbindingenstatuut</li> <li>– Reglement Financieel beleid en beheer (Rfbb)</li> <li>– Treasurystatuut</li> <li>– Fiscaal statuut</li> <li>– Investeringsstatuut</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Woningwet                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Statuten Laurentius</li> <li>– Prestatieafspraken met de gemeenten en huurderskoepels in Breda en Alphen-Chaam</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Besluit en regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Reglement raad van commissarissen</li> <li>– Reglement renumerationcommissie</li> <li>– Reglement auditcommissie</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Governancecode Woningcorporaties                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Profielschets raad van commissarissen</li> <li>– Jaarlijkse zelfevaluatie raad van commissarissen en onderlinge samenwerking tussen raad van commissarissen en directeur-bestuurder</li> <li>– Reglement bestuur</li> <li>– Meldings- en integriteitscode</li> <li>– Risicobeheersing</li> <li>– Visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen</li> <li>– Gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden</li> <li>– Belanghoudersbeleid</li> <li>– Klachtenreglement</li> <li>– Moreel kompas</li> </ul> |
| Overige wet- en regelgeving zoals: overlegwet, huurrecht, Wet Normering Topinkomens, klachtenreglement, Stedelijke Geschillencommissie | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Accountantsverslagen</li> <li>– Verslagen van interne audits</li> <li>– Rapportages van gerichte onderzoeken</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Normen en beoordelingsbrieven vanuit de Autoriteit woningcorporaties en vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jaarlijkse toezichtsbrief (Aw)</li> <li>- Rechtmatigheidsbrief verslagjaar (Aw)</li> <li>- Beoordelingsbrief (WSW)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Cao Woondiensten                                                                                                                       | – Bedrijfseigen regeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Bij diens toezicht vaart de raad niet alleen op informatie van de directeur-bestuurder. De raad informeert zich ook via andere wegen over de organisatie en de omgeving. De raad onderhoudt hiertoe gestructureerd, direct en zelfstandig contact met de ondernemingsraad, met het managementteam en met de Huurderskoepel Laurentius. Ook betreft de raad zijn informatie van andere belanghouders, zoals overheden en collega-corporaties. De raad informeert zich eigenstandig over actuele maatschappelijke ontwikkelingen die relevant zijn voor de corporatiesector. De raad heeft twee subcommissies: een audit- en vastgoedcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie.

#### *Besluitvorming*

In 2024 keurde de raad van commissarissen de volgende bestuursbesluiten goed:

- Het opstarten van de voorbereidingsfase van het groot onderhoud en de verduurzaming van 340 appartementen in Heusdenhout;
- Het uitvoeren van groot onderhoud en verduurzamen van 104 eengezinswoningen in Prinsenbeek;
- De prestatieafspraken Alliantie Breda 2024-2029;
- Jaarstukken 2023;
- Koers 2025-2030 Samen bouwen aan veerkrachtige buurten;
- Portefeuillestrategie 2025-2030;
- Meerjarenbegroting 2025-2030;
- Treasuryjaarplan 2025;
- Verbindingenstatuut 2024.

In 2024 nam de raad van commissarissen de volgende besluiten:

- De benoeming van Lucas de Boer als directeur-bestuurder per 15 mei 2024 voor een termijn van vier jaar;
- De vaststelling van het algemene profiel van de raad van commissarissen;
- De herbenoeming van Eric Kemperman als lid van de raad van commissarissen per 12 augustus 2024 tot 1 juli 2028;
- De vaststelling van de bezoldiging van de directeur-bestuurder en van de raad van commissarissen voor 2025;
- De benoeming van mevrouw H.P.C. van der Pluijm als lid van de raad van commissarissen op voordracht van de Huurderskoepel per 1 januari 2025 voor de periode van vier jaar.

#### *Audit- en vastgoedcommissie*

De audit- en vastgoedcommissie is een vaste commissie van de raad van commissarissen. Zij ondersteunt en adviseert de raad bij zijn toezicht op:

- (Al dan niet voorafgaande) controle op de directeur-bestuurder met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling;
- Het toezicht op de financiële informatievergathering door de directeur-bestuurder, waaronder keuze van waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, overige financiële rapportages en het werk van de externe accountant ter zake;
- Het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de controller en de externe accountant;
- Het toezicht op de voorgeschreven financiële informatievergathering aan externe toezichthouders;
- De goedkeuring van het interne auditplan;
- De beoordeling van het functioneren van de externe accountant samen met het Bestuur;
- De goedkeuring van grotere investeringen in bestaand vastgoed en nieuwbouw/verwerving;
- De klankbordrol voor de directeur-bestuurder op bovengenoemde thema's;
- De controle op de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de Vereniging;
- De controle op de jaarlijkse melding van de externe accountant inzake zijn voor de Vereniging verrichte werkzaamheden anders dan zijn controlewerkzaamheden.

Leden van de audit- en vastgoedcommissie zijn Eric Kemperman (voorzitter) en Otbert de Jong. In 2024 vergaderde de auditcommissie drie keer (2023: 3).

### **De raad als inspirator**

De raad voerde gesprekken met de directeur-bestuurder en inspireerde hem bij belangrijke zaken zoals de ambitie van Laurentius bij nieuwbouw en verduurzaming. Dit gaf aan beide zijden nieuwe inzichten en versterkte de bestuurskracht.

### **De raad als adviseur**

De raad gaf de directeur-bestuurder advies over de organisatieontwikkeling, verduurzaming, risicomanagement, de nieuwe koers 2025 – 2030 'Samen bouwen aan veerkrachtige buurten', de portefeuillestrategie en de investeringsprojecten. Minimaal zesmaal per jaar hebben de voorzitter en de directeur-bestuurder klankbordgesprekken.

### **De raad als werkgever**

Als werkgever heeft de raad van commissarissen via de selectie- en remuneratiecommissie haar gesprekken met de directeur-bestuurder. De selectie- en remuneratiecommissie is een vaste commissie van de raad van commissarissen. Leden van deze commissie waren mevrouw Melis (voorzitter) en de heer Knuvers. In 2024 voerde de selectiecommissie het proces van de benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder en de benoeming van de nieuwe huurderscommissaris uit. De selectie- en remuneratiecommissie heeft deze taken:

- Het doen van voorstellen aan de raad van commissarissen over het te voeren bezoldigingsbeleid voor het Bestuur en de raad van commissarissen;
- Het jaarlijks voeren van een beoordelingsgesprek met het Bestuur;
- Het jaarlijks voeren van een functioneringsgesprek met het Bestuur;
- Het doen van voorstellen over de bezoldiging van individuele Bestuurders en leden van de raad van commissarissen, ter vaststelling door de raad van commissarissen. Hierin komt in ieder geval aan de orde: de bezoldigungsstructuur en de hoogte van de vaste bezoldiging en/of andere variabele bezoldigungscomponenten, pensioenrechten, afvloeiingsregelingen en overige vergoedingen, en ook de prestatiecriteria en de toepassing daarvan;
- Het doen van voorstellen voor selectiecriteria en benoemingsprocedures over Bestuurders en de leden van de raad van commissarissen;
- De periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de raad van commissarissen en het Bestuur en het doen van voorstellen voor een profielschets van de raad van commissarissen en het Bestuur en van hun individuele leden;
- Het ter benoeming door de raad van commissarissen werven, selecteren en voordragen van leden van de raad van commissarissen en bestuurders;
- Het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de raad van commissarissen;
- Het houden van evaluaties van het functioneren van bestuurders respectievelijk leden van de raad van commissarissen ingeval van hun mogelijke herbenoeming en het geven van advies daaromtrent;
- Het doen van voorstellen voor (her)benoemingen.

#### *Beloning*

De beloning van de directeur-bestuurder past vanaf de indiensttreding volledig binnen de WNT en de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting* en toetsen we ook tussentijds. De beloning van de directeur-bestuurder wordt verder verantwoord in de jaarrekening in hoofdstuk 13.

#### *Beoordeling*

De raad maakte in de selectie- en remuneratiecommissie met de indiensttreding van de directeur-bestuurder afspraken over de speerpunten voor het jaar 2024. De raad gaf de directeur-bestuurder een goede beoordeling voor het jaar 2024 op basis van het ophalen van feedback door de selectie- en remuneratiecommissie bij vertegenwoordigers van de ondernemingsraad, het managementteam en de raad van commissarissen zelf.

#### *PE-punten*

Over het tijdvak 2022-2024 behaalde de directeur-bestuurder in totaal 160,5 PE-punten en voldeed daarmee aan de norm van minimaal 108 punten per 3 jaar. In 2024 behaalde de directeur-bestuurder 12 PE punten.

#### *Tegenstrijdige belangen*

De directeur-bestuurder legde aan de raad geen voornemens tot het aangaan van transacties voor waarbij tegenstrijdige belangen aan de orde zijn. De directeur-bestuurder verklaarde aan de raad dat hij geen schenkingen vroeg of aannam dan wel zakelijke kansen van de corporatie voor zichzelf of familieleden benut.

#### *Declaraties en vergoedingen*

Laurentius verstrekke geen auto, persoonlijke leningen, garanties of vaste vergoedingen en dergelijke aan de directeur-bestuurder, de managers of de medewerkers. 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 vergoedde aan de directeur-bestuurder 0,23 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 vergoedt Laurentius niet als met een (belaste) onkostenvergoeding de maximale bezoldiging uit de WNT wordt overschreden. Met de interim-directeur-bestuurder spraken wij af zijn reizen met het openbaar vervoer volledig te vergoeden.

#### *Nevenfuncties*

Interim-directeur-bestuurder Paul van Roosmalen had in 2024 de volgende bezoldigde nevenfuncties:

- 2023 – ultimo 2024 lid raad van commissarissen en auditcommissie SallandWonen.
- Directeur-bestuurder Lucas de Boer had in 2024 de volgende nevenfunctie:
- Voorzitter stichting Maasgroep 18 Rotterdam.

#### *Bestuurswissel*

Tot 15 mei 2024 was Paul van Roosmalen aangesteld als interim-directeur-bestuurder. In augustus 2024 ontvingen wij het intens verdrietige bericht dat Paul van Roosmalen is overleden. Per 15 mei is Lucas de Boer aangesteld als directeur-bestuurder voor de periode van vier jaar. Erly begeleidde de werving.

### **De raad is onafhankelijk**

De leden van de raad van commissarissen van Laurentius zijn onafhankelijk. Ze ontvangen geen persoonlijke financiële vergoedingen anders dan een vergoeding voor verrichte werkzaamheden.

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

### **Kennis is op peil**

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

### **Zelfevaluatie**

De jaarlijkse zelfevaluatie had de raad van commissarissen in oktober 2024 waarbij ze werden begeleid door de bestuurssecretaris. De raad reflecteerde over het afgelopen jaar en dan met name over de wervingsprocedure, de totstandkoming van de nieuwe koers 2025-2030 'Samen bouwen aan veerkrachtige buurten', de herbenoeming van een lid van de raad van commissarissen en de contacten met belanghouders.

### **Vergoeding leden raad van commissarissen**

De vergoeding voor de leden van de raad van commissarissen valt binnen de kaders van de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting* en de beroepsregels van de VTW. De beroepsregel VTW pasten we voor 2024 toe. Laurentius zit nog steeds in klasse F en dit betekent dat de bezoldiging voor 2024 voor een lid € 15.600,- en voor de voorzitter € 23.400,- was.

### **Leden raad van commissarissen in 2024**

Peter Knuvers is de voorzitter en lid van de selectie- en remuneratiecommissie en heeft als expertise bedrijfseconomie en financiën. Van beroep is hij directievoorzitter van Claassen, Moolenbeek & Partners. Zijn nevenfuncties zijn: lid kwaliteitscommissie NOAB, vicevoorzitter raad van toezicht Maasstad Ziekenhuis en lid raad van commissarissen Coöperatie Spijkenisse Medisch Centrum.

Marina Heslen is lid op voordracht van de Huurderskoepel en vicevoorzitter. Haar expertise is Volkshuisvesting, huurdersvraagstukken en -participatie, zorg en welzijn. Haar nevenfuncties zijn bestuurslid Kenniscentrum Phrenos en vereniging Valente.

Eric Kemperman is lid en voorzitter van de audit- en vastgoedcommissie en heeft als expertise financiën, volkshuisvesting en vastgoed. Zijn beroep is adviseur en zelfstandig ondernemer. Zijn nevenfuncties zijn lid van de Eerste Kamer, lid Provinciale Staten van Gelderland, voorzitter raad van commissarissen Woonforte Alphen a/d Rijn, voorzitter raad van commissarissen SSH, voorzitter van het bestuur van de SJN en Voorzitter Stichting Nationaal Kenniscentrum Faunabeheer.

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

Otbert de Jong is lid op voordracht van de Huurderskoepel en lid van de audit- en vastgoedcommissie. Zijn expertise is vastgoed en volkshuisvesting. Zijn beroep is interimmanager en toezichthouder. Zijn nevenfuncties zijn lid raad van commissarissen Woonstichting 'thuis en voorzitter belanghebbendenorgaan kring Ballast Nedom bij het Algemeen Pensioenfonds STAP en bestuurslid van St. Trajectum.

| NAAM                                | BENOEMD         | AFTREDEND/<br>HERNOEMBAAR | PE-PUNTEN 2024<br>(NORM IS 5) |
|-------------------------------------|-----------------|---------------------------|-------------------------------|
| De heer drs. P.M. Knuvers RA RE RAB | 7-2021 (her)    | 7-2025<br>(aftredend)     | 12                            |
| Mevrouw M.J.P. Heslen MBA           | 7-2021 (her)    | 1-2025<br>(aftredend)     | 6                             |
| Mevrouw H.P.C. van der Pluijm       | 1-2025          | 1-2029                    | x                             |
| De heer Drs. E. Kemperman MBA       | 12-8-2024 (her) | 7-2028                    | 9                             |
| Mevrouw mr. E.M.C. Melis            | 7-2021          | 7-2025                    | 5                             |
| De heer ing. O.D.J. de Jong MRE     | 7-2021          | 7-2025                    | 12                            |

### 3 EXTERN TOEZICHT

We voerden in 2024 gesprekken met de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

#### Oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2023 door Autoriteit woningcorporaties

Bij deze beoordeling heeft Aw onze verantwoordingsinformatie gebruikt over het verslagjaar 2023 (dVi 2023). Aw constateerde over Laurentius het volgende:

- Dat we voldeden aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun;
- Dat de WNT-normen niet waren overschreden;
- Dat er geen sprake was van overcompensatie;
- Geen onrechtmatigheden op de overige onderdelen.

#### Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

- De geconstateerde bevindingen geven geen aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor Laurentius is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader;
- Gezien het feit dat Laurentius actief stuurt op de financiële ratio's en in het bijzonder de ICR en steeds het gesprek voert over de eventuele noodzaak om bij te sturen, beoordeelt Aw het risico op dit onderdeel in de categorie 'laag';
- Aw onthoudt zich van een oordeel op het bedrijfsmodel totdat zij dit heeft kunnen doen op basis van de MJB 2025;
- Governance – Kwaliteit Bestuur; Het eerste kennismakingsgesprek met de directeur-bestuurder is gevoerd;
- Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht. In de gesprekken met de Raad van commissarissen heeft Aw het beeld gekregen dat de raad van commissarissen als geheel goed in staat is om eventuele risico's te signaleren en hier met elkaar het gesprek over te voeren en eventuele noodzakelijke maatregelen te treffen. De verschillende leden houden elkaar op die manier scherp en zoeken naar de ruimte waarbij het belang van Laurentius voorop wordt gesteld. Dit wordt door Aw positief gewaardeerd. Het risico op dit onderdeel wordt dan ook in de categorie 'laag' beoordeeld;
- Governance – Volkshuisvestelijk belang; Aw verwacht de gemaakte strategische keuzes en de vertaling van de nieuwe prestatieafspraken expliciet terug te zien in de MJB 2025 en het jaarverslag 2024. Het risico op dit onderdeel wordt in de categorie 'laag' beoordeeld.

### **WSW: Risicobeoordeling**

WSW werkt jaarlijks de risicobeoordeling bij, gebaseerd op dPi 2023 en dVi2024. Hierbij betrokken zij gesprekken met de raad van commissarissen op 12 september 2024 en met de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris op 26 juni en 30 oktober 2024. Zij namen de Koers 2025 – 2030, portefeuillestrategie 2025 – 2030, het treasury-jaarplan 2025 en de tertiaal- en maandrapportage mee in deze beoordeling. WSW constateerde het volgende:

- Laurentius blijft ongewijzigd een woningcorporatie met een gemiddeld risicoprofiel.
- De transitieopgave in de vastgoedvoorraad neemt verder toe;
- Verantwoorde balans tussen beheersing van onderhoud en instandhouding van de kwaliteit van het bezit;
- Bestuur en managementteam weer stabiel, kwaliteit managementsystemen is verbeterd.

### **WSW: Borging**

Het WSW beoordeelt de begroting en dPi 2023 van Laurentius als voldoende aannemelijk. Opmerkingen daarbij op hoofdlijnen:

- Uw begroting blijft voldoen aan de uitbreiding van ca. 500 eenheden waar in de portefeuillestrategie van 2020/herijking in 2021 van uitging, inclusief de genoemde overname van 180 woningen van Mooiland;
- De vermogensratio's en discontinuïteitsratio's lijken voldoende ruim bij een aannemelijk ingerekende beleidswaarde, ook op takniveau. Vanuit de scenarioanalyse wordt duidelijk dat de vermogensratio's in de DAEB-tak vooralsnog voldoende ruimte hebben om tegenvallers op te vangen;
- In de scenarioanalyse mist WSW een combinatiescenario, concrete bijstuurmaatregelen en de effecten daarvan. Gezien de korte termijn waarop Laurentius in een tegenvallend scenario mogelijk niet meer aan de ICR-norm voldoet, lijkt het WSW noodzakelijk om concrete bijstuurmaatregelen uit te werken. Daarbij vindt WSW de tijdshorizon in de MJB met 5 jaar te kort om een goed beeld te krijgen. Uit de scenarioanalyses wordt WSW verder niet duidelijk of in de uitgewerkte scenario's en in een combinatiescenario de ratio's op TI-niveau wel blijven voldoen aan de normen;
- WSW heeft meer inzicht en comfort nodig ten behoeve van borging van de financieringsbehoefte waarbij zij het tweede en derde jaar van het borgingsplafond beklemmen.

Conclusie: Laurentius is borgbaar en heeft hiervoor een borgbaarheidsverklaring ontvangen van het WSW.

## **4 RISICOMANAGEMENT EN STRATEGISCHE RISICO'S**

### **Inleiding**

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

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

### **Verantwoording**

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

### **Risicobeoordeling**

Interne risicobeheersings- en controlesystemen zijn belangrijke instrumenten voor Laurentius om betrouwbare en adequate financiële verslaggeving op te stellen. Zowel uit beoordeling door de onafhankelijke accountant, Aw als ook WSW blijkt dat Laurentius haar bedrijfsvoering op orde heeft.

### **Risicohouding**

In 2019 werd de risicohouding nog omschreven als defensief tot risico-avers. Tegenwoordig ligt de risicofilosofie tussen defensief-neutraal. De raad van commissarissen (toen nog raad van toezicht) stelde in 2019 een grens; *een offensief profiel vindt zij niet passend voor een woningcorporatie, gezien de maatschappelijke verantwoordelijkheid.*

### **Strategische risico's**

Al enkele jaren zijn onderstaande strategische risico's relevant:

- De beschikbaarheid van grondposities;
- Onverwachte renovaties/investeringen;
- Lokale (politieke) druk op de portefeuilleplanning;
- Politieke onzekerheid ten aanzien van duurzaamheid en de energietransitie;
- Informatie- en communicatietechnologie;
- Versterken van de organisatiecultuur;
- Sociale en economische onzekerheid.

### **Risicobeoordeling WSW (financiële positie)**

WSW concludeert naar aanleiding van haar jaarlijkse beoordeling dat Laurentius ongewijzigd een gemiddeld risicoprofiel heeft. Binnen dit gemiddelde risicoprofiel constateert WSW een beperkte achteruitgang van de financiële risicoscore, voornamelijk door licht verslechterde vermogensratio's. De beheersing van de bedrijfsrisico's beoordeelt WSW daarin als voldoende (managementmodel) tot gemiddeld (bedrijfsmodel), met een trend van verdere verbeteringen. In het managementmodel zorgen met name de stabiliteit in bestuur en managementteam, de kwaliteit van de tertiaal- en maandrapportages en de indruk die WSW heeft gekregen van de raad van commissarissen voor een verder toegenomen vertrouwen en een aldus verbeterde risicoscore.

### **Risicobeheersing**

Een raamwerk van organisatiebrede risico's (strategische, tactische, operationele en verslaggevingsrisico's) en het borgen van geautomatiseerde en handmatige maatregelen in de processen helpt de interne beheersing te verstrekken. Medio 2024 stelden we een implementatieplan voor de nadere uitwerking van een raamwerk op en eind 2024 ging de projectgroep van start om de verbinding tussen eerste, tweede en derde lijn te verbeteren. Een van de resultaten hiervan is het in control raamwerk.

We hanteren voor de interne beheersing het 'three lines-model' waarbij de implementatie hiervan belegd is bij de tweede lijn. Waar voorheen de business controller werkzaamheden in de tweede lijn invulde, draagt vanaf 2025 planning & control die verantwoordelijkheid. Hiermee geven we beter invulling aan de gewenste functiescheiding in het model. Het volledig formaliseren van processen en het implementeren van het raamwerk van risico's is onderhanden.

### **Impact risico's op financiële positie**

De onzekerheid op het Europese continent blijft aanhouden met op korte of lange termijn inherente risico's voor de volkshuisvesting, zoals de te verwachten toenemende migratie en sociale onrust. Tegelijk verwacht de politiek onverkort veel van woningcorporaties. Hogere nieuwbouw-aantallen, demping van de woonlasten, ingrijpende huurmaatregelen en investeringen op het gebied van duurzaamheid en Co2-reductie bijvoorbeeld. En een ander tegen de achtergrond van een vaak complex netwerk van betrokken partijen welke snelle besluitvorming eerder in de weg zit dan helpend is.

Het op orde hebben van de bedrijfsvoering is gelet op bovenstaande wat we kunnen doen, geen luxe maar noodzaak om de uitdagingen voor de komende jaren efficiënt en effectief in te vullen. De scenarioanalyses laten zien dat Laurentius in staat is om zowel op korte, middellange en lange termijn deze uitdagingen aan te kunnen, al blijft de ICR-Daeb kwetsbaar.

### **Fraude- en corruptierisico**

Naar aanleiding van de begin 2024 opgestelde risicoanalyse bepaalden we aan de hand van de in beeld gebrachte risico's dat er een veelvoud aan beheersmaatregelen voorhanden is. Denk onder andere aan de regels voor kleine geschenken in het kader van belangenverstrengeling, het in beeld hebben van nevenfuncties, de uitgebreide IT-beveiligingsmaatregelen of het hebben van een externe vertrouwenspersoon. Medio 2024 plaatste Laurentius de uitgangspunten, waarden en normen bij elkaar in een overzicht zodat dit voor iedereen overzichtelijk is. In de loop van 2025 werken we aan het frauderesponse-protocol. Hierin nemen we op:

- Wat er mag worden verwacht van Laurentius als er sprake is van een vermoeden van fraude;
- Welke acties genomen worden door Laurentius;
- Met welke partijen Laurentius daarvoor samenwerkt;
- Welke partijen moeten worden geïnformeerd;
- Hoe wordt omgegaan met betrokkenen op wie een verdenking van betrokkenheid rust;
- Wie het vermoeden van fraude onderzoekt;
- En wie de leiding neemt en de opvolging en afhandeling van het vermoeden van fraude coördineert.



# Jaarrekening

## 1. BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na voorgestelde resultaatbestemming)

### ACTIVA

|                                                             | toelichting | <b>31 december<br/>2024</b> | <b>31 december<br/>2023</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                         |             |                             |                             |
| <i>Immateriële vaste activa</i>                             | 9.1         | 400.848                     | 509.450                     |
|                                                             |             | <u>400.848</u>              | <u>509.450</u>              |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i>                                  | 9.2         |                             |                             |
| DAEB-vastgoed in exploitatie                                | 9.2.1       | 1.264.243.316               | 1.224.765.892               |
| Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                           | 9.2.1       | 178.586.402                 | 161.785.166                 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 9.2.2       | 44.204.329                  | 42.723.250                  |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 9.2.3       | 12.870.324                  | 3.776.371                   |
|                                                             |             | <u>1.499.904.371</u>        | <u>1.433.050.679</u>        |
| <i>Materiële vaste activa</i>                               | 9.3         |                             |                             |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 8.3.1       | 4.319.852                   | 4.414.593                   |
|                                                             |             | <u>4.319.852</u>            | <u>4.414.593</u>            |
| <i>Financiële vaste activa</i>                              | 9.4         |                             |                             |
| Latente belastingvordering(en)                              | 9.4.1       | 1.613.180                   | 2.995.833                   |
|                                                             |             | <u>1.613.180</u>            | <u>2.995.833</u>            |
| <b>Totaal van vaste activa</b>                              |             | <b>1.506.238.251</b>        | <b>1.440.970.555</b>        |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                     |             |                             |                             |
| <i>Vorraden</i>                                             | 9.5         |                             |                             |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 9.5.1       | 917.995                     | 1.641.648                   |
|                                                             |             | <u>917.995</u>              | <u>1.641.648</u>            |
| <i>Vorderingen</i>                                          | 9.6         |                             |                             |
| Huurdebiteuren                                              | 9.6.1       | 619.272                     | 608.184                     |
| Overlopende activa                                          | 9.6.2       | 2.144.668                   | 1.696.929                   |
|                                                             |             | <u>2.763.940</u>            | <u>2.305.113</u>            |
| <i>Liquide middelen</i>                                     | 9.7         | 3.519.326                   | 3.144.550                   |
| <b>Totaal van vlottende activa</b>                          |             | <b>7.201.261</b>            | <b>7.091.311</b>            |
| <b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>                                    |             | <u><u>1.513.439.512</u></u> | <u><u>1.448.061.866</u></u> |

**PASSIVA**

|                                                                           | toelichting | <b>31 december<br/>2024</b> | <b>31 december<br/>2023</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                                                     | 9.8         |                             |                             |
| Herwaarderingsreserve                                                     | 9.8.1       | 873.750.557                 | 863.978.157                 |
| Overige reserves                                                          | 9.8.2       | 164.966.745                 | 184.293.005                 |
| Totaal van eigen vermogen                                                 |             | 1.038.717.302               | 1.048.271.162               |
| <b>VOORZIENINGEN</b>                                                      | 9.9         |                             |                             |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen          | 9.9.1       | 7.151.606                   | 165.117                     |
| Voorziening latente belastingverplichting(en)                             | 9.9.2       | 12.219                      | 13.000                      |
| Overige voorzieningen                                                     | 9.9.3       | 347.163                     | 332.909                     |
| Totaal van voorzieningen                                                  |             | 7.510.988                   | 511.026                     |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                                               | 9.10        |                             |                             |
| Schulden aan overheid                                                     | 9.10.1      | 3.564.956                   | 3.878.871                   |
| Schulden aan banken                                                       | 9.10.1      | 375.980.746                 | 325.010.364                 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 9.10.2      | 39.181.720                  | 38.360.812                  |
| Overige schulden                                                          | 9.10.3      | 157.499                     | 116.180                     |
| Totaal van langlopende schulden                                           |             | 418.884.921                 | 367.366.227                 |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                               | 9.11        |                             |                             |
| Schulden aan overheid                                                     |             | 313.915                     | 312.154                     |
| Schulden aan banken                                                       |             | 29.987.463                  | 12.503.249                  |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                             |             | 6.217.986                   | 7.007.163                   |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                              |             | 1.054.981                   | 2.760.898                   |
| Schulden ter zake van pensioenen                                          |             | 72.387                      | 690                         |
| Overlopende passiva                                                       | 9.11.1      | 10.679.569                  | 9.329.297                   |
| Totaal van kortlopende schulden                                           |             | 48.326.301                  | 31.913.451                  |
| <b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>                                                 |             | <b>1.513.439.512</b>        | <b>1.448.061.866</b>        |

## 2. WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

|                                                                                        | toelichting | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Huuropbrengsten                                                                        | 10.1.1      | 60.028.991         | 58.173.663         |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 10.1.2      | 4.960.228          | 4.952.507          |
| Lasten servicecontracten                                                               | 10.1.3      | -5.130.770         | -4.347.787         |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                  | 10.1.4      | -4.859.942         | -4.507.364         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | 10.1.5      | -23.912.145        | -26.402.950        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | 10.1.6      | -2.975.361         | -2.858.231         |
| <b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                      |             | <b>28.111.001</b>  | <b>25.009.838</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | 10.2.1      | 3.336.546          | 2.091.544          |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | 10.2.2      | -242.948           | -200.672           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              | 10.2.3      | -2.590.670         | -1.447.215         |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>            |             | <b>502.928</b>     | <b>443.657</b>     |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | 10.3        | -28.764.918        | -9.709.381         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 10.4        | 7.156.962          | -53.118.242        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 10.5        | 841.933            | 5.490              |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                             |             | <b>-20.766.023</b> | <b>-62.822.133</b> |
| Opbrengsten overige activiteiten                                                       | 10.6        | 273.414            | 348.765            |
| <b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>                                  |             | <b>273.414</b>     | <b>348.765</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                       | 10.7        | -454.123           | -493.931           |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                                                     | 10.11       | -1.988.849         | -1.417.414         |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                         | 10.12.1     | 297.871            | 27.869             |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | 10.12.2     | -13.041.764        | -11.638.755        |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>                                           |             | <b>-12.743.893</b> | <b>-11.610.886</b> |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                           |             | <b>-7.065.545</b>  | <b>-50.542.104</b> |
| Belastingen                                                                            | 10.13       | -2.488.315         | -4.292.533         |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                             |             | <b>-9.553.860</b>  | <b>-54.834.637</b> |

### 3. KASSTROOMOVERZICHT 2024

(directe methode)

|                                                        | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Operationele activiteiten ontvangsten:</b>          |                   |                   |
| Huurontvangsten                                        | 60.350.397        | 58.084.163        |
| Vergoedingen                                           | 4.115.169         | 4.768.274         |
| Overige bedrijfsontvangsten                            | 131.516           | 409.567           |
| Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)   | 18.966            | 0                 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                       | 64.616.048        | 63.262.004        |
| <b>Uitgaven:</b>                                       |                   |                   |
| Betalingen aan werknemers                              | -6.210.208        | -6.857.658        |
| Onderhoudsuitgaven                                     | -19.881.787       | -21.647.054       |
| Overige bedrijfsuitgaven                               | -12.681.405       | -11.406.043       |
| Betaalde interest                                      | -11.722.914       | -11.648.755       |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat   | -234.790          | -510.681          |
| Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden | -478.031          | -452.906          |
| Vennootschapsbelasting                                 | -3.383.495        | 0                 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                      | -54.592.630       | -52.523.097       |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>         | <b>10.023.418</b> | <b>10.738.907</b> |

|                                                 | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>(Des)investeringsactiviteiten</b>            |                    |                    |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                   |                    |                    |
| Verkoopontvangsten bestaande huur               | 1.501.274          | 2.354.735          |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)       | 1.803.916          | 0                  |
| <i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>     | <i>3.305.190</i>   | <i>2.354.735</i>   |
| <b>MVA uitgaande kasstroom</b>                  |                    |                    |
| Nieuwbouw huur                                  | -29.273.500        | -3.271.133         |
| Verbeteruitgaven                                | -22.171.409        | -13.161.037        |
| Aankoop                                         | -16.533.700        | -472.000           |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -2.006.324         | -1.050.881         |
| Investerings overig                             | -155.518           | -231.123           |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>    | <i>-70.140.451</i> | <i>-18.186.174</i> |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</b>    | <b>-66.835.261</b> | <b>-15.831.439</b> |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                |                    |                    |
| <b>Ingaand:</b>                                 |                    |                    |
| Nieuwe te borgen leningen                       | 70.000.000         | 35.000.000         |
| <b>Uitgaand:</b>                                |                    |                    |
| Aflossing geborgde leningen                     | -12.815.403        | -33.044.714        |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>  | <b>57.184.597</b>  | <b>1.955.286</b>   |
| Netto kasstroom                                 | <b>372.754</b>     | <b>-3.137.246</b>  |
| <b>Aansluiting liquide middelen</b>             |                    |                    |
| Liquide middelen per 1 januari                  | 3.144.550          | 6.281.796          |
| Liquide middelen per 31 december                | 3.517.304          | 3.144.550          |
| Afname (toename) van geldmiddelen               | 372.754            | -3.137.246         |

## 4. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING 2024

### 4.1 Toegelaten instelling

Laurentius, gevestigd te Breda aan de Loevesteinstraat 20 met kamer van koophandel nummer 20024605, is een vereniging met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Laurentius heeft als kernwerkgebied de woningmarktregio West-Brabant met een zelfgekozen focus op Breda en Alphen-Chaam.

De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De voornaamste activiteiten bestaan voornamelijk uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed. Dit betekent dat we met samenwerkingspartners een thuis bieden voor onze (toekomstige) bewoners. Uitbreiding van de woningvoorraad en goed en betaalbaar wonen staan daarbij centraal.

De activiteiten van Laurentius vinden plaats in Nederland.

### 4.2 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2024, is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

### 4.3 Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (Hierna BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

### 4.4 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

## 5. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

### 5.1 Algemeen

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar Laurentius zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van economische voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

## 5.2 Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat ook de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.

## 5.3 Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van Laurentius. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Laurentius en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van Laurentius. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

## 5.4 Schattingswijzigingen

### *Marktwaaarde*

Vanaf het boekjaar 2024 wordt het regulier woningbezit volgens de basisversie van de marktwaardering gewaardeerd. Dit is een wijziging ten opzichte van het boekjaar 2023 waarbij het gehele bezit volgens de full versie is bepaald. In 2024 is slechts een beperkt deel (13,8%) nog volgens de full versie gewaardeerd. Het gaat hier om extramuraal bezit, bedrijfspanden, maatschappelijk vastgoed en parkeergelegenheden.

Van het regulier woningbezit is een vergelijking uitgevoerd tussen de full waardering 2023 en een basiswaardering 2023 om het effect van de gewijzigde waarderingsgrondslag te bepalen. Uit deze vergelijking blijkt een stijging van 3,70% van de marktwaaarde door het toepassen van de basisversie.

### *Beleidswaarde*

De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de RTIV moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden.

De aard van de schattingswijziging betreft:

- de toepassing van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.
- Het kwantitatieve effect van deze schattingswijziging op de beleidswaarde bedraagt circa € 284,2 miljoen.

## 5.5 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: overige financiële verplichtingen.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde

voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Er wordt geen gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) en er wordt geen handelsportefeuille aangehouden.

## **5.6 Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen**

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden

## **5.7 Bijzondere waardeverminderingen financiële activa**

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waarde wijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan Laurentius toekomend bedrag onder voorwaarden die Laurentius anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen die door Laurentius worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt Laurentius historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van Laurentius van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

## **5.8 Immateriële vaste activa**

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan Laurentius en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De grondslagen voor de vaststelling en verwerking van bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder het hoofd Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

### **5.8.1 Overige immateriële vaste activa**

De overige immateriële vaste activa betreffen de kosten van gekochte software. Het geactiveerde bedrag aan gekochte software wordt volgens de lineaire methode afgeschreven in 5 jaar.

## **5.9 Vastgoedbeleggingen**

### **5.9.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie**

#### **Classificatie**

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreft woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

#### **Waardering bij eerste verwerking**

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten onder andere, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

#### **Waardering na eerste verwerking (marktwaaarde)**

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2024').

### **Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat**

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt de toegelaten instelling voor de waardering van de woongelegenheden met bijbehorende parkeerplaatsen gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op waarderingscomplexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er ook binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Deze actuele waarde vormt ook de basis voor de totstandkoming van de beleidswaarde. Ook deze waarde kan daarom afwijken van de beleidswaarde die gebaseerd is op een marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie via backtesting achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal 10%. Naar aanleiding hiervan is in het op 31 oktober 2024 gepubliceerde concepthandboek 2024 een eerste invulling aan de vrijheidsgraden leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoet gegeven op basis van de tot dat moment aanwezige kennis. Aanvullend is op 15 maart 2025 een versie gepubliceerd met de definitieve parameters van de voornoemde drie vrijheidsgraden.

De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Laurentius hanteert de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

### **Waarderingscomplex**

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). 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 de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.



### **Uitgaven na eerste verwerking**

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

### **Waardeveranderingen**

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

### **Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. Laurentius definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een nieuwbouwbesluit.

Indien Laurentius bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft Laurentius het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Laurentius definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als: een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

### **Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden**

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Laurentius gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

### **Beleidswaarde**

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt Laurentius de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Laurentius en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Laurentius.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt ook uitgegaan van exploitatie looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde;
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Laurentius bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie;
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Laurentius voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening. Hierbij dient in de basis uitgegaan te worden van een onderhoudsbegroting voor 60 jaar;
4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.

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

### **5.9.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

#### **Classificatie**

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Laurentius gestaafd door een transactie die niet kwalificeert als een verkoop, maar als een financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.



## **Waardering**

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Laurentius een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de marktwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

## **Waardeveranderingen**

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardeveranderingen inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

## **Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden**

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

### **5.9.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### **Classificatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

#### **Waardering bij eerste verwerking**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

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

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten ook, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

#### **Waardering na eerste verwerking**

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

#### **Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie**

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. Laurentius definieert dit als het moment van juridische overdracht.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

## **5.10 Materiële vaste activa**

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan Laurentius en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door Laurentius in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede op vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

- Grond : 0%
- Bedrijfsgebouwen : 2%
- Overige roerende zaken : 5% - 20%

Laurentius bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

Laurentius past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige economische voordelen met betrekking tot het object.

## **5.11 Financiële vaste activa**

### **Latente belastingvorderingen**

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

## **5.12 Voorraden**

### **5.12.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop**

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht.

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

## **5.13 Vorderingen**

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

## **5.14 Liquide middelen**

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van Laurentius, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

## **5.15 Eigen vermogen**

### **5.15.1 Herwaarderingsreserve**

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op complexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de vastgoedbeleggingen 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, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

## **5.16 Voorzieningen**

### **5.16.1 Algemeen**

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch Laurentius noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor Laurentius nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn (is) om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden (wordt) vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

#### **5.16.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval er per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voorname verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Laurentius zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van Laurentius.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### **5.16.3 Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen betreffen:

#### *Jubileumvoorziening*

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijf-kansen en leeftijden.

#### *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 op kosten van het opleidingsbudget van Laurentius en welke uitgaven ten laste van dit budget komen. Deze voorziening is opgenomen tegen de nominale waarde.

### **5.17 Langlopende schulden**

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

### **5.18 Kortlopende schulden**

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

### **5.19 Leasing**

Laurentius kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

#### **5.19.1 Operationele leases**

Als Laurentius optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

## 6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

### 6.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 6.1.1 Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten exclusief levering en diensten. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van Laurentius. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

#### 6.1.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### 6.1.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

#### 6.1.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud, contractonderhoud en toegerekende organisatiekosten verantwoord.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

### 6.1.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

### 6.1.6 Lastenverantwoording algemeen

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

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

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

| Toegerekend aan                        | Verdeelsleutel 2024 | Verdeelsleutel 2023 |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Lasten verhuur en beheer-activiteiten  | 40,10%              | 39,94%              |
| Lasten onderhoudsactiviteiten          | 45,05%              | 49,29%              |
| Toegerekende organisatiekosten verkoop | 2,07%               | 1,84%               |
| Leefbaarheid                           | 12,78%              | 8,93%               |
| Totaal                                 | 100,00%             | 100,00%             |

Voor onderstaande indirecte kosten is de verdeelsleutel als volgt:

| Indirecte kostensoort                  | Verdeelsleutel | Toegerekend aan                                       |
|----------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|
| Afschrijvingen vastgoed in exploitatie | 100%           | Afschrijvingen vastgoed in exploitatie                |
| Onderhoudskosten                       | 100%           | Lasten onderhoudsactiviteiten                         |
| Leefbaarheid                           | 100%           | Leefbaarheid                                          |
| Lasten servicecontracten               | 100%           | Lasten servicecontracten                              |
| 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                             |

## 6.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### 6.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

### **6.2.2 Toegerekende organisatiekosten**

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

### **6.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

## **6.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **6.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn ook de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

### **6.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

### **6.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

## **6.4 Overige organisatiekosten**

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

## **6.5 Kosten omtrent leefbaarheid**

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten conform artikel 51 BTIV kosten van woonmaatschappelijk werk en/of fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Ook worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

## **6.6 Financiële baten en lasten**

### **6.6.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten**

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijn-bedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verwerkt.

## **6.7 Belastingen**

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien en voor zover Laurentius beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar, en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Laurentius op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor Laurentius geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

## 7. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

### 7.1 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. 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).

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract 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.

#### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

## 8. GRONDSLAGEN VOOR GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2024, balans niet-DAEB per 31 december 2024, Winst-en-verliesrekening DAEB over 2024, Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2024, kasstroomoverzicht DAEB over 2024 en kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2024. In deze overzichten zijn de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2023 opgenomen.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Laurentius heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB-activiteiten van Laurentius zien toe op het verhuren van woningen, bedrijfsmatig onroerend goed en overig bezit die tot de niet-DAEB-tak behoren.

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

## 9. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

### 9.1 Immateriële vaste activa

|                                                       | Overige<br>immateriële<br>vaste activa |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Stand per 1 januari 2024                              |                                        |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen                | 2.922.155                              |
| Cumulatieve waardeverminderingen<br>en afschrijvingen | <u>-2.412.705</u>                      |
| Boekwaarde 1 januari 2024                             | 509.450                                |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i>                       |                                        |
| Investeringsprijzen                                   | 63.663                                 |
| Afschrijvingen                                        | <u>-172.265</u>                        |
| Totaal mutaties                                       | -108.602                               |
| Stand per 31 december 2024                            |                                        |
| Verkrijgingsprijzen                                   | 2.985.818                              |
| Cumulatieve waardeverminderingen<br>en afschrijvingen | <u>-2.584.970</u>                      |
| Boekwaarde 31 december 2024                           | <u>400.848</u>                         |

Onder de post overige immateriële vaste activa vallen met name investeringen in ICT-software. De volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:

- Software lineair 5 jaar

## 9.2 Vastgoedbeleggingen

### 9.2.1 DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

|                                                                                           | DAEB          | Niet-DAEB   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| <i>Stand per 1 januari 2024</i>                                                           |               |             |
| Verkrijgingsprijzen                                                                       | 447.166.764   | 109.194.702 |
| Cumulatieve waardeveranderingen                                                           | 777.434.011   | 52.590.464  |
| Marktwaarde onder aftrek van voorziening                                                  | 1.224.600.775 | 161.785.166 |
| Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen             | 165.117       | 0           |
| Marktwaarde voor aftrek van voorziening                                                   | 1.224.765.892 | 161.785.166 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i>                                                           |               |             |
| Investerings:                                                                             |               |             |
| Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)                   | 21.652.862    | 289.496     |
| Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)                              | 28.459.916    | 276.375     |
| Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie                   | 7.170.994     | 0           |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen                                                    | -120.755      | -249.101    |
| Herclassificaties:                                                                        |               |             |
| Overboekingen naar voorraden                                                              | 0             | -35.586     |
| Waardeveranderingen:                                                                      |               |             |
| Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde) | -6.848.817    | 14.005.779  |
| Waardeveranderingen herstructureringen                                                    | -1.572.333    | 1.275.609   |
| Waardeveranderingen onrendabele investeringen                                             | -15.177.385   | 0           |
| Overige mutaties:                                                                         |               |             |
| Overboeking van DAEB naar niet-DAEB                                                       | -1.767.821    | 1.767.821   |
| Overboeking van niet-DAEB naar DAEB                                                       | 529.157       | -529.157    |
| Totaal mutaties                                                                           | 32.325.818    | 16.801.236  |
| <i>Stand per 31 december 2024</i>                                                         |               |             |
| Verkrijgingsprijzen                                                                       | 503.091.118   | 110.714.550 |
| Cumulatieve waardeverminderingen                                                          | 754.000.592   | 67.871.852  |
| Marktwaarde onder aftrek van voorziening                                                  | 1.257.091.710 | 178.586.402 |
| Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen             | 7.151.606     | 0           |
| Marktwaarde voor aftrek van voorziening                                                   | 1.264.243.316 | 178.586.402 |

#### *Mooiland-transactie*

Laurentius heeft op 28 juni 2024 van Mooiland 180 DAEB-woningen overgenomen. In juridische zin is er sprake van een 'overeenkomst van taakoverdracht'. In de overeenkomst zijn de gemaakte afspraken vastgelegd, in een vorm die ook leidt tot vrijstelling van overdrachtsbelasting. De verwerking van de aankoop bezit Mooiland gaat dan ook via een zogenaamde 'activa/passivatransactie'. De overgenomen marktwaarde van het vastgoed bedraagt € 26.454.000. De marktwaarde van de leningen op 28 juni 2024 was € 11.209.366. Het verschil is als aanvullende betaling (€ 15.244.634) voldaan aan Mooiland. De aankoopprijs, of wel de historische uitgaveprijs is gelijk aan de marktwaarde van de leningen en de hiervoor genoemde aanvullende betaling. Een nadere toelichting op de verwerking van de leningen is opgenomen onder de post langlopende schulden.

#### *Vastgoed gewaardeerd op basisversie*

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij heeft Laurentius de basisversie gehanteerd. In het Handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeulleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van 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.

De gehanteerde basisversie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS Web van Ortec Finance B.V. en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' en kunnen bij toepassing van de basisversie in beperkte mate worden gewijzigd. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

#### *Vastgoed gewaardeerd op full versie*

Naast de basisversie voor de actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie heeft Laurentius voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom de full versie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van 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.

In 2024 is 13,8% middels een full-waardering getaxeerd door de externe taxateur. Het overige deel heeft door middel van een interne waardering plaatsgevonden. De (deel)portefeuille is door Laurentius (in samenspraak met taxateur en accountant) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is en waarbij de individuele complexen minimaal één keer in de drie jaar middels een full-waardering getaxeerd worden door de externe taxateur(s).

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS Web van Ortec Finance B.V. en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' en kunnen bij toepassing van de basisversie in beperkte mate worden gewijzigd. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

De splitsing tussen basis waardering en full waardering is als volgt:

|                                  | <b>DAEB</b>          | <b>Niet-DAEB</b>   | <b>Totaal</b>        |
|----------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Waarderingsmethode               |                      |                    |                      |
| Full versie door extern taxateur | 164.995.159          | 34.300.740         | 199.295.899          |
| Basis versie volgens handboek    | 1.099.248.157        | 144.285.662        | 1.243.533.819        |
| Marktwaarde per 31-12-2024       | <u>1.264.243.316</u> | <u>178.586.402</u> | <u>1.442.829.718</u> |

De volgende bandbreedte voor de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

|                                             | <b>2024</b>     |                 | <b>2023</b>     |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Handboektype</b>                         | <b>Handboek</b> | <b>Taxateur</b> | <b>Taxateur</b> |
| Woningen EGW                                | 5,62% - 6,65%   |                 | 5,60% - 9,00%   |
| Woningen MGW                                | 5,83% - 6,86%   | 4,65% - 5,65%   | 4,25% - 8,30%   |
| Extramuraal vastgoed                        |                 | 4,35% - 8,50%   | 4,50% - 5,75%   |
| Intramuraal vastgoed                        |                 | 4,60% - 13,00%  | 4,50% - 12,50%  |
| Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed |                 | 5,00% - 10,50%  | 4,25% - 9,75%   |
| Parkeergelegenheden                         | 7,94% + 8,03%   | 6,10% + 7,75%   | 6,25% - 7,75%   |

#### *Veronderstellingen naar categorie*

Op basis van artikel 31 BtIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

- Woongelegenheden 6,42%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 6,10%
- Parkeergelegenheden 7,85%
- Zorgvastgoed 5,90%

|                                          | DAEB                 | Niet-DAEB          |
|------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Marktwaaarde per 1 januari 2024</b>   | 1.224.765.892        | 161.785.166        |
| Voorraadmutaties                         | 32.331.264           | 2.694.805          |
| Mutaties vastgoedgegevens                | 14.594.293           | 1.754.172          |
| Mutaties methodische wijzigingen         | 10.309.313           | 2.484.502          |
| Mutaties marktontwikkelingen             | -17.757.446          | 9.867.757          |
|                                          | 39.477.424           | 16.801.236         |
| <b>Marktwaaarde per 31 december 2024</b> | <u>1.264.243.316</u> | <u>178.586.402</u> |

De schattingen en methodische wijzigingen komen voort uit het verplicht toepassen van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Dit handboek wordt jaarlijks door BZK gewijzigd en daarmee ook de hierin opgenomen schattingen en methoden.

De belangrijkste mutaties zijn op hoofdlijnen hieronder nader toegelicht.

#### *Voorraadmutaties*

Deze stijging kan als volgt worden verklaard:

- Aankoop van 180 woningen en 38 woningen zijn in exploitatie genomen

#### *Mutaties vastgoedgegevens*

Deze stijging kan als volgt worden verklaard:

- De gemiddelde contracthuur van woonegelegenheden is gestegen van € 643,64 naar € 676,12 (5,05%)
- De gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren van woonegelegenheden is gedaald van 7,74% naar 6,87%

#### *Mutaties methodische wijzigingen*

Deze stijging kan als volgt worden verklaard:

- In deze stap zijn de wijzigingen gerelateerd aan de toevoeging van het middenhuursegment, voor de situatie na mutatie, opgenomen.
- In het handboek 2024 zijn de overdrachtskosten verhoogd met 0,54%

#### *Mutaties marktontwikkelingen*

Deze daling kan als volgt worden verklaard:

- De gemiddelde mutatiegraad uitponden van woonegelegenheden is gedaald van 6,79% naar 6,24%
- De gemiddelde markthuur van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van € 928,55 naar € 1.013,60 (9,16%)
- De gemiddelde historische leegwaardestijging per jaar van woonegelegenheden is gestegen van 2,53% naar 8,60% (6,07%)
- De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging per jaar van woonegelegenheden is gestegen van 1,80% naar 2,03% (0,23%)
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woonegelegenheden is gestegen van € 1.808,97 naar € 1.890,11 (4,49%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woonegelegenheden is gestegen van € 1.073,18 naar € 1.122,60 (4,60%)
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 5,58% naar 6,42% (0,83%). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 6,52% naar 7,52% (1,00%)

#### *Woningen bestemd voor de verkoop*

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 271. Het aantal woningen volgens de begroting 2025 komend jaar verkocht zal worden bedraagt 5. In de begroting 2025 is een opbrengstwaarde van € 3.500.000 en een boekwaarde van € 2.500.000 opgenomen.

#### *Verzekering & zekerheden*

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 1.655.100.000 (2023: € 1.606.900.000).

#### *Hypothecaire zekerheden*

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is niet gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Laurentius heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van Deelneming Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder 8.13.3 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen.

Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is niet gefinancierd met leningen zonder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### *Beleidswaarde*

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 1.037.195.511 (2023: € 754.489.843).

### *Uitgangspunten beleidswaarde*

Vanaf verslagjaar 2024 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.  
Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 11 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.  
De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekeninghoudend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli als langere cycli zijn opgenomen.  
Voor de periode 2036 e.v. is nog geen recente onderhoudsbegroting beschikbaar. De onderhoudsnorm voor deze periode is als volgt bepaald, conform voorgaande jaren is deze gebaseerd op het 15-jaarsgemiddelde van de onderhoudskasstromen uit de meest recente begroting.  
De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.
4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

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

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde

|                                                            | <b>2024<br/>beleidswaarde</b>                                                                                                     | <b>2024<br/>marktwaarde</b>                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Huurprijzen</u>                                         | Streefhuur van 80% van de maximaal redelijke huur.<br>Gemiddelde streefhuur € 722 per vhe                                         | Markthuur en maximale huren conform het WWS<br>Gemiddelde maximale huur € 1.063 per vhe                                                                                                                 |
| <u>Onderhoudsnorm</u>                                      | Kasstromen voor komende 11 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting aangevuld met onderhoudsnorm<br>Gemiddeld € 2.780 per vhe | Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur.<br>Gemiddeld € 1.063 per vhe                                                 |
| <u>Beheerlasten</u>                                        | Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld € 930 per vhe                                                               | Marktconforme beheerlasten.<br>Gemiddeld € 542 per vhe                                                                                                                                                  |
| <u>Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label</u> | € 3.015.090 aan verplichtingen ingerekend                                                                                         | Geen verplichtingen EFG labels ingerekend                                                                                                                                                               |
| <u>Disconteringsvoet</u>                                   | Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,17% en Niet-DAEB 4,70%                                   | Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexploitatie en uitpondscenario.<br>Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 4,35 tot 7,83%. |

#### *Specificatie beleidswaarde*

De beleidswaarde 2023 is niet aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

#### **Specificatie beleidswaarde**

|           | <b>2024</b>          | <b>2023</b>        |
|-----------|----------------------|--------------------|
| DAEB      | 877.158.925          | 623.490.187        |
| Niet-DAEB | 160.036.586          | 130.999.756        |
|           | <u>1.037.195.511</u> | <u>754.489.843</u> |

### Sensitiviteitsanalyse

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

| Effect op de beleidswaarde:         | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Effect op de beleidswaarde |
|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Disconteringsvoet                   | 0,5% hoger                  | € 104,0 miljoen lager      |
| Streefhuur per maand                | € 25 hoger                  | € 46,0 miljoen hoger       |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 50 hoger                  | € 28,3 miljoen lager       |

### 9.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

|                                 | 2024       | 2023       |
|---------------------------------|------------|------------|
| <i>Stand per 1 januari</i>      |            |            |
| Verkrijgingsprijzen             | 27.812.574 | 28.701.674 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 14.910.676 | 15.214.965 |
| Boekwaarde per 1 januari        | 42.723.250 | 43.916.639 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i> |            |            |
| Investerings                    | 785.000    | 0          |
| Desinvesterings                 | -1.388.695 | -889.100   |
| Desinvesterings herwaarderingen | -735.868   | -322.779   |
| Herwaarderingen                 | 2.820.642  | 18.490     |
| Totaal mutaties                 | 1.481.079  | -1.193.389 |
| <i>Stand per 31 december</i>    |            |            |
| Verkrijgingsprijzen             | 27.208.879 | 27.812.574 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 16.995.450 | 14.910.676 |
| Boekwaarde per 31 december      | 44.204.329 | 42.723.250 |

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 178 verhuureenheden opgenomen (2023: 183 eenheden).

Alle contracten zijn afgesloten vanuit het 'Slimmer kopen' principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 10% en 28% (2023: 10% en 28%) van de marktwaarde. Kopers die onder 'Slimmer kopen' in het verleden een woning van Laurentius hebben gekocht zijn verplicht deze eerst aan Laurentius aan te bieden.

### 9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

#### *Stand per 1 januari 2024*

|                                                                          |                         |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen                                   | 3.776.371               |
| Cumulatieve waardeverminderingen                                         | 0                       |
| Boekwaarde onder aftrek van voorziening                                  | <u>3.776.371</u>        |
| Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 0                       |
| Boekwaarde voor aftrek van voorziening                                   | <u><u>3.776.371</u></u> |

#### *Mutaties in het boekjaar*

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Investeringen                                 | 30.017.597       |
| Waardeveranderingen                           | -13.752.650      |
| Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie | -7.170.994       |
| Totaal mutaties                               | <u>9.093.953</u> |

#### *Stand per 31 december 2024*

|                                                                          |                          |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen                                   | 26.622.974               |
| Cumulatieve waardeverminderingen                                         | -13.752.650              |
| Boekwaarde voor aftrek van voorziening                                   | <u>12.870.324</u>        |
| Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 0                        |
| Boekwaarde voor aftrek van voorziening                                   | <u><u>12.870.324</u></u> |

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft de volgende projecten:

- Galderseweg in Galder, 4 woningen
- Eureka in Breda, 38 woningen
- Bollemeer II Galder, 7 woningen
- Flexwoningen Stadionstraat, 220 woningen
- Central Park 076, 54 woningen
- Nobelstraat e.o
- Gertrudisoord
- Zilverhof
- Zomergemstraat
- Skaeve Huse
- Nieuwbouw Kemelstede

### 9.3 Materiële vaste activa

#### 9.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

|                                                    | Bedrijfs-<br>gebouwen en<br>terreinen | overige<br>roerende zaken | Totaal     |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|------------|
| <i>Stand per 1 januari 2024</i>                    |                                       |                           |            |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen             | 4.948.285                             | 370.869                   | 5.319.154  |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -628.917                              | -275.644                  | -904.561   |
| Boekwaarde 1 januari 2024                          | 4.319.368                             | 95.225                    | 4.414.593  |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i>                    |                                       |                           |            |
| Investerings                                       | 0                                     | 1.426                     | 1.426      |
| Desinvesterings                                    | 0                                     | 0                         | 0          |
| Afschrijvingen                                     | -62.390                               | -33.777                   | -96.167    |
| Cumulatieve afschrijving desinvestering            | 0                                     | 0                         | 0          |
| Totaal mutaties                                    | -62.390                               | -32.351                   | -94.741    |
| <i>Stand per 31 december 2024</i>                  |                                       |                           |            |
| Verkrijgingsprijzen                                | 4.948.285                             | 372.295                   | 5.320.580  |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -691.307                              | -309.421                  | -1.000.728 |
| Boekwaarde 31 december 2024                        | 4.256.978                             | 62.874                    | 4.319.852  |

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

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

Alle overige roerende zaken zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van Laurentius. Laurentius maakt geen gebruik van financial leasecontracten.

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

## 9.4 Financiële vaste activa

### 9.4.1 Latente belastingvordering(en)

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

|                                                       | 31 december<br>2024 | 31 december<br>2023 |
|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Compensabele verliezen                                | 1.378.689           | 2.483.483           |
| Afschrijvingspotentieel                               | 234.491             | 512.350             |
|                                                       | <u>1.613.180</u>    | <u>2.995.833</u>    |
| Het verloop van de voorzieningen is als volgt:        |                     |                     |
| Stand per 1 januari 2024                              |                     | 2.995.833           |
| Terugname saldering met latente belastingverplichting |                     | 13.835              |
| Vrijval ten laste van het resultaat                   |                     | -1.383.071          |
| Saldering met latente belastingverplichting           |                     | -13.417             |
| Stand per 31 december 2024                            |                     | <u>1.613.180</u>    |

#### *Compensabele verliezen*

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,47% (2023: 2,52%), dit is een netto percentage dus na aftrek van vennootschapsbelasting en hebben een gemiddelde looptijd van 1 jaar (2023: 1 jaar). De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 1.661.323 (2023: € 3.156.962). De post heeft met name betrekking op compensabele verliezen.

Laurentius heeft op grond van artikel 15b van de Wet Vennootschapsbelasting te maken met de zogeheten 'earningsstrippingsmaatregel' (Atad) waarbij een deel van haar rentelasten fiscaal niet aftrekbaar was in 2019 tot en met 2022. Op grond van artikel 15d, vijfde lid is deze niet aftrekbare rente voorwaarts verrekenbaar in latere jaren, mits daar wel ruimte is voor aftrek. Op grond hiervan zou een tijdelijk verschil tussen commerciële en fiscale waardering ontstaan waar in beginsel een (actieve) latentie voor gevormd zou moeten worden. Echter, op basis van de huidige fiscale meerjarenplanning van Laurentius is niet de verwachting dat deze rentelasten binnen afzienbare tijd gecompenseerd kunnen worden. Het uitgangspunt is dan ook dat deze rentelasten vooralsnog oneindig naar de toekomst zullen worden doorgeschoven waardoor de contante waarde van deze latentie nihil bedraagt. De nominale waarde bedraagt circa € 7,9 miljoen.

#### *Afschrijvingspotentieel*

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde.

## 9.5 Voorraden

### 9.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

|                                  | 31 december<br>2024 | 31 december<br>2023 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 917.995             | 1.641.648           |
|                                  | 917.995             | 1.641.648           |

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

Het aantal woningen bestemd voor de verkoop bedraagt 3 (2023: 6). Het aantal woningen welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 3 (2023: 6). De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 1.210.000 (2023: € 2.117.500).

## 9.6 Vorderingen

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

### 9.6.1 Huurdebiteuren

|                                     | 31 december<br>2024 | 31 december<br>2023 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Huurdebiteuren                      | 850.168             | 854.742             |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | -230.896            | -246.558            |
|                                     | 619.272             | 608.184             |

### 9.6.2 Overlopende activa

|                                         | 31 december<br>2024 | 31 december<br>2023 |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Vooruitbetaald planmatig onderhoud      | 1.314.874           | 1.365.446           |
| Vooruitbetaalde software licenties      | 571.853             | 219.097             |
| Vooruitbetaalde assurantiekosten        | 0                   | 44.422              |
| Investeringen in complexgewijze aankoop | 0                   | 37.772              |
| Overige                                 | 257.941             | 30.192              |
|                                         | 2.144.668           | 1.696.929           |

Onder de overlopende activa is een post opgenomen vooruitbetaald planmatig onderhoud. Dit betreft een in 2020 betaalde afkoopsom van € 1.517.162 voor onderhoud. Deze afkoop heeft betrekking op een periode van 30 jaar. Deze post wordt lineair verdeeld over 30 jaar en heeft voor een bedrag van € 1.264.302 een looptijd langer dan één jaar. De overige posten hebben resterende looptijd korter dan een jaar.

## 9.7 Liquide middelen

|                         | 31 december<br>2024 | 31 december<br>2023 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Rekening-courant banken | 3.517.304           | 3.144.550           |
| Kruisposten             | 2.022               | 0                   |
|                         | <u>3.519.326</u>    | <u>3.144.550</u>    |

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

## 9.8 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

|                         | 2024                 | 2023                 |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Stand per 1 januari     | 1.048.271.162        | 1.103.105.799        |
| Uit resultaatbestemming | -9.553.860           | -54.834.637          |
| Stand per 31 december   | <u>1.038.717.302</u> | <u>1.048.271.162</u> |

Per 31 december 2024 bestaat het eigen vermogen voor in totaal € 873.750.557 (2023: € 863.978.157) aan ongerealiseerde herwaardering. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de verkrijgingsprijs. De waardering van dit vastgoed is bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen zoals voorgeschreven in de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 406 miljoen (2023: € 632 miljoen) in het eigen vermogen opgenomen dat op basis van het eigen beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Laurentius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Maar vooral omdat de doelstelling van Laurentius is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### 9.8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

|                                        | 2024               | 2023               |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Stand per 1 januari                    | 863.978.157        | 929.321.033        |
| Realisatie door verkoop                | -443.354           | -719.742           |
| Ongerealiseerde herwaardering boekjaar | 10.215.754         | -64.258.955        |
| Overige mutaties                       | 0                  | -364.180           |
| Stand per 31 december                  | <u>873.750.557</u> | <u>863.978.157</u> |

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

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

### 9.8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

|                         | 2024        | 2023        |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Stand per 1 januari     | 184.293.005 | 173.784.766 |
| Uit resultaatbestemming | -9.553.860  | -54.834.637 |
| Overige mutaties        | -9.772.400  | 65.342.876  |
| Stand per 31 december   | 164.966.745 | 184.293.005 |

### Voorstel resultaatbestemming 2024

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

## 9.9 Voorzieningen

### 9.9.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

|                                    | Toekomstige<br>investerings in<br>bestaande<br>complexen | Toekomstige<br>investerings in<br>nieuwbouwproj<br>ecten | Totaal      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|
| <i>Stand per 1 januari 2024</i>    | 165.117                                                  | 0                                                        | 165.117     |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i>    |                                                          |                                                          |             |
| Toevoeging ten laste van resultaat | 15.012.268                                               | 13.752.650                                               | 28.764.918  |
| Onttrekkingen                      | -8.025.779                                               | -13.752.650                                              | -21.778.429 |
| Totaal mutaties                    | 6.986.489                                                | 0                                                        | 6.986.489   |
| <i>Stand per 31 december 2024</i>  | 7.151.606                                                | 0                                                        | 7.151.606   |

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 7.151.606. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0.

### 9.9.2 Latente belasting verplichting(en)

|                      | 31 december<br>2024 | 31 december<br>2023 |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| Langlopende leningen | 12.219              | 13.000              |
|                      | 12.219              | 13.000              |

De voorziening latente belastingverplichtingen heeft betrekking op een verschil in de waarderingsmethode van de langlopende leningen bij de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008. Deze voorziening heeft nog een looptijd van 2 jaar.

### 9.9.3 Overige voorzieningen

|                                          | Jubileumvoorzie-<br>ning | Loopbaanvoorzie-<br>ning | Totaal  |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------|
| <i>Stand per 1 januari 2024</i>          | 99.486                   | 233.423                  | 332.909 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i>          |                          |                          |         |
| Toevoegingen ten laste van het resultaat | 22.522                   | 43.502                   | 66.024  |
| Onttrekkingen                            | -12.040                  | -7.192                   | -19.232 |
| Vrijval ten gunste van het resultaat     | -16.316                  | -16.222                  | -32.538 |
| Totaal mutaties                          | -5.834                   | 20.088                   | 14.254  |
| <i>Stand per 31 december 2024</i>        | 93.652                   | 253.511                  | 347.163 |

#### Jubileumvoorziening

De jubileumvoorziening heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkanen en leeftijden. Bij de bepaling van de voorziening zijn de volgende belangrijkste actuariële grondslagen gehanteerd:

- Disconteringsvoeten: 5,25%, gebaseerd op de gemiddelde rente van de leningenportefeuille.

Het deel van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 11.000. Het deel van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 67.000.

#### Loopbaanvoorziening

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

### 9.10 Langlopende schulden

#### 9.10.1 Schulden aan overheid en banken

De mutaties in 2024 van de schulden/leningen overheid en banken kunnen als volgt worden toegelicht:

|                                               | Schulden/<br>leningen<br>overheid | Schulden/<br>leningen<br>banken | Totaal      |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------|
| <i>Stand per 1 januari 2024</i>               | 4.191.025                         | 337.513.613                     | 341.704.638 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i>               |                                   |                                 |             |
| Bij: nieuwe leningen                          | 0                                 | 80.000.000                      | 80.000.000  |
| Bij: agio                                     | 0                                 | 999.490                         | 999.490     |
| Af: aflossingen                               | -312.154                          | -12.503.249                     | -12.815.403 |
| Af: vrijval agio                              | 0                                 | -41.645                         | -41.645     |
| <i>Stand per 31 december 2024</i>             | 3.878.871                         | 405.968.209                     | 409.847.080 |
| <i>Af: Aflossingsverplichting komend jaar</i> | -313.915                          | -29.987.463                     | -25.301.378 |
| <i>Stand per 31 december 2024</i>             | 3.564.956                         | 375.980.746                     | 379.545.702 |

*Looptijd van:*

|                          |                  |                    |                    |
|--------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Tussen 1 jaar t/m 5 jaar | 1.199.814        | 36.437.544         | 37.637.358         |
| Langer dan 5 jaar        | 2.365.142        | 339.543.202        | 341.908.344        |
|                          | <u>3.564.956</u> | <u>375.980.746</u> | <u>379.545.702</u> |

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

*Mooiland transactie*

Laurentius heeft op 28 juni 2024 bezit (180 eenheden) overgenomen van Mooiland. In juridische zin is er sprake van een 'overeenkomst van taakoverdracht'. De verwerking van de aankoop bezit Mooiland is verwerkt als zogenaamde 'activa-/passivatransactie'. Voor een nadere toelichting op de activa transactie verwijzen we naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

|                                                        | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Vastrentende leningen</i>                           |             |             |
| Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum | 3.878.871   | 4.191.025   |
| Gemiddelde rente (in procenten)                        | 0,53        | 0,55        |
| Gemiddelde looptijd (in jaren)                         | 12,5        | 13,0        |
| Reële waarde                                           | 3.730.662   | 3.935.933   |

*Schulden aan banken*

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

|                                                        | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Vastrentende leningen</i>                           |             |             |
| Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum | 405.010.364 | 337.513.613 |
| Gemiddelde rente (in procenten)                        | 3,33        | 3,40        |
| Gemiddelde looptijd (in jaren)                         | 23,5        | 23,5        |
| Reële waarde                                           | 414.409.762 | 341.855.663 |

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

| Rentepercentages |             |
|------------------|-------------|
| -1% - 0%         | 12.109.643  |
| 0% - 1%          | 23.647.521  |
| 1% - 2%          | 32.915.881  |
| 2% - 3%          | 60.000.000  |
| 3% - 4%          | 109.587.316 |
| 4% - 5%          | 166.300.160 |
| 5% - 6%          | 2.106.968   |
| > 6%             | 2.221.745   |
| Totaal           | 408.889.234 |

| Renteherziening-<br>periode |             |
|-----------------------------|-------------|
| van 1 tot 3 maanden         | 296.281     |
| van 3 tot 6 maanden         | 0           |
| van 6 maanden tot 1 jaar    | 23.919.228  |
| van 1 tot 5 jaar            | 22.733.495  |
| van 5 tot 10 jaar           | 12.022.690  |
| > 10 jaar                   | 349.917.541 |
| Totaal                      | 408.889.234 |

| Resterende looptijd   |             |
|-----------------------|-------------|
| < 1 jaar (kortlopend) | 25.301.378  |
| van 1 tot 5 jaar      | 30.867.052  |
| van 5 tot 10 jaar     | 38.470.210  |
| van 10 tot 15 jaar    | 36.558.287  |
| van 15 tot 20 jaar    | 37.177.669  |
| > 20 jaar             | 240.514.638 |
| Totaal                | 408.889.234 |

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 418.140.424 . De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2024 inclusief kredietopslag (credit spread).

Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 409.108.369.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 408.889.234 (2023: € 341.704.638).

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

### 9.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

|                                                      | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Stand per 1 januari                                  | 38.360.812  | 39.460.648  |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i>                      |             |             |
| Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten | 785.000     | 0           |
| Af: definitieve verkoop                              | -1.388.695  | -889.100    |
| Af: herwaardering verkoop                            | -554.106    | -223.736    |
| Af: in verhuur genomen                               | 0           | 0           |
| Waardeveranderingen                                  | 1.978.709   | 13.000      |
|                                                      | 820.908     | -1.099.836  |
| Stand per 31 december                                | 39.181.720  | 38.360.812  |

Bij Laurentius zijn onder de verplichtingen alleen terugkooprechten verantwoord.

In totaal zijn er 11 woningen (2023: 5) teruggekocht.

### 9.10.3 Overige schulden

|                         | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Stand per 1 januari     | 116.180     | 107.494     |
| Mutaties waarborgsommen | 41.319      | 8.686       |
| Stand per 31 december   | 157.499     | 116.180     |

De overige schulden hebben betrekking op waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen verrekenen we bij beëindiging van de huurovereenkomst. De reële waarde van de waarborgsommen bedraagt € 157.499.

## 9.11 Kortlopende schulden

|                                               | <b>31 december<br/>2024</b> | <b>31 december<br/>2023</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Schulden aan overheid                         | 313.915                     | 312.154                     |
| Schulden aan banken                           | 29.987.463                  | 12.503.249                  |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 6.217.986                   | 7.007.163                   |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen  | 1.054.981                   | 2.760.898                   |
| Schulden ter zake van pensioenen              | 72.387                      | 690                         |
| Overlopende passiva                           | 10.679.568                  | 9.329.297                   |
|                                               | <b>48.326.300</b>           | <b>31.913.451</b>           |

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.

### 9.11.1 Overlopende passiva

|                                      | <b>31 december<br/>2024</b> | <b>31 december<br/>2023</b> |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Niet vervallen rente op geldleningen | 6.279.019                   | 5.055.596                   |
| Transitorische onderhoud             | 341.723                     | 466.860                     |
| Vooruit ontvangen huren              | 2.146.877                   | 2.148.855                   |
| Nog te verrekenen servicekosten      | 1.109.508                   | 1.334.588                   |
| Vakantiedagen                        | 277.500                     | 223.528                     |
| Overige                              | 524.942                     | 99.870                      |
|                                      | <b>10.679.569</b>           | <b>9.329.297</b>            |

## 9.12 Financiële instrumenten

### 9.12.1 Algemeen

Laurentius maakt in de normale bedrijfsuitoefening zeer beperkt gebruik van financiële instrumenten die Laurentius blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft Laurentius financieel reglement opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Laurentius te beperken.

### 9.12.2 Renterisico

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

### 9.12.3 Liquiditeitsrisico

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

|                                                  | <b>31 december<br/>2024</b> | <b>Prognose 2025 en<br/>verder</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Kredietlimiet                                    | 0                           | 0                                  |
| Lopende investeringsverplichtingen               | 5.964.876                   | 46.026.758                         |
| Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g | 10.000.000                  | 0                                  |
| Financieringsruimte lopend boekjaar              | 69.039.000                  | 31.481.000                         |
| Financieringsruimte eerste prognose jaar         | 0                           | 17.740.000                         |
| Financieringsruimte tweede prognose jaar         | 0                           | 39.622.000                         |

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

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

#### **9.12.4 Valutarisico**

Laurentius is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

#### **9.12.5 Prijsrisico**

Laurentius loopt geen prijsrisico's.

#### **9.12.6 Beschikbaarheidsrisico**

Een omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) leidt tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Echter, doordat er wijzigingen in wet- en regelgeving heeft plaatsgevonden, zal er eerst een beroep gedaan worden op de borgingsvoorziening via Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) alvorens er sprake is van saneringssteun. Vandaar dat we hier beperkt rekening mee houden.

Laurentius heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Laurentius voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door Aw en WSW worden gehanteerd. Laurentius hanteert ook het eigen middelen beleid van WSW. Laurentius heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB-investeringen en -aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen uit verkopen bestaand bezit. Over 2023 en 2024 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Laurentius ook in 2025 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB-financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

#### **9.12.7 Reële waarde van financiële instrumenten**

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

## **9.13 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen**

### **9.13.1 Investeringsverplichtingen**

Per 31 december 2024 is Laurentius een investeringsverplichting aangegaan van € 5.964.876 (2023: € 5.226.255).

### **9.13.2 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpand ratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo, heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Laurentius een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Laurentius opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 101.486) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 9.000.000 per 31 december 2024 (€ 9.000.000 per 31 december 2023).

Laurentius zal de komende 3 jaren naar verwachting in totaal € 2.041.000 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventueel verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen, dient Laurentius het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken.

### 9.13.3 Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij Laurentius een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van Laurentius en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

### 9.13.4 Heffing voor saneringssteun

De Minister kan middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW, als gemandateerd uitvoerder, heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2025-2029.

### 9.13.5 Meerjarige financiële verplichtingen

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. De operationele leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Per 31 december 2024 zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases van bedrijfsauto's en overige inventaris als volgt te specificeren:

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Binnen één jaar              | € 40.608 |
| Tussen een jaar en vijf jaar | € 82.069 |
| Meer dan vijf jaar           | € 0      |

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

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Minimale leasebetalingen | € 46.543 |
|--------------------------|----------|

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

### 9.13.6 Onderhoudsverplichtingen

Per 31 december 2024 heeft Laurentius geen onderhoudsverplichtingen (2023: € 0).

### 9.13.7 Aansprakelijkheidsverplichtingen

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

#### **9.13.8 Claims**

Er zijn in 2024 geen claims tegen Laurentius ingediend.

#### **9.13.9 Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen**

##### *Gedifferentieerde premie bij arbeidsongeschiktheid*

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

## 10. TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING 2024

### 10.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 10.1.1 Huuropbrengsten

|                                  | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Woningen en woongebouwen         | 59.404.677        | 57.588.957        |
| Vastgoed niet zijnde woningen    | 1.156.991         | 1.101.566         |
|                                  | 60.561.668        | 58.690.523        |
| Af: Huurderving wegens leegstand | -532.677          | -516.860          |
|                                  | <u>60.028.991</u> | <u>58.173.663</u> |

|                                    |       |       |
|------------------------------------|-------|-------|
| Huurderving in % van de netto huur | 0,88% | 0,88% |
|------------------------------------|-------|-------|

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2024 verhoogd met gemiddeld 4,05% (verhoging 2023: 1,85%).

De huursombenadering is van toepassing op de corporaties. Dit betekent dat gemiddeld huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met een gereguleerd huurcontract die zowel op 1 januari 2024 als op 1 januari 2025 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 5,3% (2023: 2,6%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 4,9% (2023: 2,5%).

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

|              | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Breda        | 57.855.978        | 56.088.417        |
| Alphen-Chaam | 2.173.012         | 2.085.246         |
|              | <u>60.028.991</u> | <u>58.173.663</u> |

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

|                          | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Woningen                 | 54.405.366        | 52.644.667        |
| Bedrijfsonroerend goed   | 1.008.038         | 957.136           |
| Maatschappelijk vastgoed | 105.965           | 99.253            |
| Intramuraal zorgvastgoed | 4.387.262         | 4.361.324         |
| Parkeergelegenheid       | 106.854           | 95.760            |
| Grondposities            | 1.800             | 1.800             |
| Overig                   | 13.706            | 13.723            |
|                          | <u>60.028.991</u> | <u>58.173.663</u> |

### 10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

|                                          | 2024             | 2023             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 4.960.228        | 4.952.507        |
|                                          | <u>4.960.228</u> | <u>4.952.507</u> |

### 10.1.3 Lasten servicecontracten

|                                   | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Warmte- en bemeteringskosten      | -2.213.401        | -2.188.121        |
| Kosten elektra                    | -1.217.334        | -1.203.702        |
| Waternutverbruik                  | -300.641          | -285.359          |
| Kosten schoonmaken                | -407.625          | -394.733          |
| Kosten onderhoud groenvoorziening | -261.383          | -256.693          |
| Overige servicelasten             | -730.386          | -19.179           |
|                                   | <u>-5.130.770</u> | <u>-4.347.787</u> |

### 10.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

|                                  | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Directe kosten verhuur en beheer | -153.555          | -151.683          |
| Toegerekende organisatiekosten   | -4.706.387        | -4.355.681        |
|                                  | <u>-4.859.942</u> | <u>-4.507.364</u> |

### 10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

|                                    | 2024               | 2023               |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch) | -10.165.989        | -12.553.290        |
| Onderhoudsuitgaven (cyclisch)      | -13.746.156        | -13.849.660        |
|                                    | <u>-23.912.145</u> | <u>-26.402.950</u> |

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

|                                | 2024               | 2023               |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Planmatig onderhoud            | -7.918.129         | -11.029.882        |
| Mutatie-onderhoud              | -4.162.622         | -4.342.928         |
| Reparatieonderhoud             | -6.544.044         | -5.654.524         |
| Toegerekende organisatiekosten | -5.287.350         | -5.375.616         |
|                                | <u>-23.912.145</u> | <u>-26.402.950</u> |

### 10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|                                                       | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belastingen                                           | -1.885.518        | -1.748.672        |
| Verzekeringskosten                                    | -476.371          | -472.005          |
| Algemene beheerkosten VvE's                           | -492.180          | -501.705          |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -121.292          | -135.849          |
|                                                       | <u>-2.975.361</u> | <u>-2.858.231</u> |

## 10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### 10.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Voormalige huurwoningen | 2.014.160        | 2.091.544        |
| Voormalige koopwoningen | 1.322.386        | 0                |
| Bedrijfsruimtes         | 0                | 0                |
|                         | <u>3.336.546</u> | <u>2.091.544</u> |

De verkoopopbrengst betreft 10 woningen (2023: 7 woningen) en overige eenheden 7 (2023: 0). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardeinstijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 443.354 (2023: € 719.742).

### 10.2.2 Toegerekende organisatiekosten

|                                     | 2024            | 2023            |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lonen en salarissen verkoopafdeling | -139.846        | -113.224        |
| Overige indirecte kosten            | -103.102        | -87.448         |
|                                     | <u>-242.948</u> | <u>-200.672</u> |

### 10.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

|                            | 2024              | 2023              |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Boekwaarde huurwoningen    | -1.273.733        | -1.447.215        |
| Boekwaarde koopwoningen    | -1.316.937        | 0                 |
| Boekwaarde bedrijfsruimtes | 0                 | 0                 |
|                            | <u>-2.590.670</u> | <u>-1.447.215</u> |

## 10.3 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                                                                                                                 | 2024               | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Dotatie Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | -13.752.650        | 0                 |
| Dotatie Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings DAEB                                                    | -15.012.268        | -9.699.196        |
| Dotatie Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings niet-DAEB                                               | 0                  | -10.185           |
|                                                                                                                                 | <u>-28.764.918</u> | <u>-9.709.381</u> |

#### 10.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                   | <b>2024</b>      | <b>2023</b>        |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|
| DAEB-vastgoed in exploitatie      | -6.848.817       | -52.503.814        |
| Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 14.005.779       | -614.428           |
|                                   | <u>7.156.962</u> | <u>-53.118.242</u> |

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

#### 10.5 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

|                                     | <b>2024</b>    | <b>2023</b>  |
|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Vastgoed verkocht onder voorwaarden | 841.933        | 5.490        |
|                                     | <u>841.933</u> | <u>5.490</u> |

#### 10.6 Opbrengst overige activiteiten

|                                              | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties | 146.359        | 143.080        |
| Uitkering verzekering                        | 0              | 124.095        |
| Overige baten                                | 127.055        | 81.590         |
|                                              | <u>273.414</u> | <u>348.765</u> |

## 10.7 Overige organisatiekosten

|                                                           | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Governance en bestuur                                     | -134.645        | -182.462        |
| Treasury                                                  | -12.306         | -14.290         |
| Jaarverslaggeving en control                              | -307.172        | -297.179        |
|                                                           | <u>-454.123</u> | <u>-493.931</u> |
|                                                           |                 |                 |
|                                                           | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
| Totale organisatiekosten                                  | -11.736.625     | -10.906.099     |
| Af: Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer      | 4.706.387       | 4.355.896       |
| Af: Toegerekende organisatiekosten onderhoud              | 5.287.350       | 5.375.616       |
| Af: Toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit | 242.948         | 200.672         |
| Af: Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid           | 1.499.940       | 973.915         |
|                                                           | <u>0</u>        | <u>0</u>        |

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. Laurentius hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van overige organisatiekosten:

| Toegerekend aan                        | Verdeelsleutel 2024 | Verdeelsleutel 2023 |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Lasten verhuur en beheer-activiteiten  | 40,10%              | 39,94%              |
| Lasten onderhoudsactiviteiten          | 45,05%              | 49,29%              |
| Toegerekende organisatiekosten verkoop | 2,07%               | 1,84%               |
| Leefbaarheid                           | 12,78%              | 8,93%               |
| Totaal                                 | 100,00%             | 100,00%             |

## 10.8 Lonen en salarissen

|                          | 2024              | 2023              |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Lonen en salarissen      | -5.332.315        | -4.824.759        |
| Sociale lasten           | -840.507          | -755.380          |
| Pensioenlasten           | -583.031          | -573.317          |
| Overige personeelslasten | -582.018          | -679.673          |
|                          | <u>-7.337.871</u> | <u>-6.833.129</u> |

Laurentius heeft € 915.690 (2023: € 601.702) aan inleenkosten, welke verantwoord zijn onder de overige bedrijfslasten.

## 10.9 Personeelsbestand

Gedurende het jaar 2024 had Laurentius gemiddeld 93 werknemers in dienst (2023: 92). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 0).

Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Gemiddeld aantal fte's

|                 | 2024        | 2023        |
|-----------------|-------------|-------------|
| Staf            | 11,0        | 12,6        |
| Wonen           | 32,7        | 31,8        |
| Vastgoed        | 23,7        | 24,0        |
| Bedrijfsvoering | 20,5        | 20,0        |
|                 | <u>87,9</u> | <u>88,4</u> |

### *Pensioenlasten*

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De belangrijkste kenmerken van de pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

Het pensioenfonds heeft de uitvoering uitbesteed aan APG. De uitvoeringsovereenkomst is in 2016 voor onbepaalde tijd verlengd. De belangrijkste kenmerken van deze uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

Per 31 december 2024 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 130,3% (eind december 2023: 133,3%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,5% (2023: 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds wel aan de minimaal vereiste 126,1% (2023: 126,4%) die is voorgeschreven door DNB. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2024 hoger was dan de vereiste beleidsdekkingsgraad is er geen sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen

#### 10.10 Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa

|                                                                          | 2024            | 2023            |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Afschrijving immateriële vaste activa                                    | -172.265        | -496.060        |
| Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | -96.167         | -128.524        |
|                                                                          | <u>-268.432</u> | <u>-624.584</u> |

#### 10.11 Kosten omtrent leefbaarheid

|                                    | 2024              | 2023              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bewoners gerelateerde leefbaarheid | -488.909          | -443.499          |
| Toegerekende organisatie kosten    | -1.499.940        | -973.915          |
|                                    | <u>-1.988.849</u> | <u>-1.417.414</u> |

## 10.12 Saldo financiële baten en lasten

### 10.12.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

|                                       | <b>2024</b>    | <b>2023</b>   |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Opgelopen rente leningen/vrijval agio | 251.520        | 0             |
| Overige rentebaten                    | 46.351         | 27.869        |
|                                       | <u>297.871</u> | <u>27.869</u> |

### 10.12.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

|                                     | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Rente op schulden leningen overheid | -21.794            | -24.193            |
| Rente op schulden leningen banken*  | -12.922.811        | -11.516.280        |
| Rente op overige schulden           | -97.159            | -98.282            |
|                                     | <u>-13.041.764</u> | <u>-11.638.755</u> |

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

|                                                  | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Rentelasten van leningen met een vaste rente     | -12.922.811        | -11.217.545        |
| Rentelasten van leningen met een variabele rente | 0                  | -298.735           |
|                                                  | <u>-12.922.811</u> | <u>-11.516.280</u> |

### 10.13 Belastingen

De belangrijkste componenten van de belastinglast zijn:

|                     | 2024              | 2023              |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Acute belastingen   | -1.106.442        | -2.009.772        |
| Latente belastingen | -1.381.873        | -2.282.761        |
|                     | <u>-2.488.315</u> | <u>-4.292.533</u> |

Het effectieve belastingtarief is als volgt bepaald:

|                                                   | 2024       | 2023        |
|---------------------------------------------------|------------|-------------|
| <b>Effectieve belastingtarief</b>                 |            |             |
| Resultaat voor belastingen commercieel            | -7.065.545 | -50.542.104 |
| Verwachte belasting tegen het toepasselijk tarief | -1.836.510 | -13.053.463 |

#### **Belastingeffect van de belangrijkste componenten van de belastinglast**

|                                 | 2024             | 2023              |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| <i>Permanente verschillen</i>   |                  |                   |
| Overige permanente verschillen  | -2.378.671       | 4.841             |
| <i>Tijdelijke verschillen</i>   |                  |                   |
| Afschrijvingen                  | -325.910         | -312.508          |
| Boekwaarde verkopen             | 32.100           | 114.666           |
| Niet aftrekbare ATAD-rente      | 1.920.840        | 1.743.770         |
| Waardeveranderingen commercieel | 5.404.528        | 16.208.110        |
| Agio/Disagio leningen           | 1.253            | -29.302           |
| Herinvesteringsreserve          | -290.757         | -270.245          |
| Verliesverrekening              | -1.378.042       | -2.310.432        |
| Overige tijdelijke verschillen  | -42.389          | -85.664           |
|                                 | <u>5.321.623</u> | <u>15.058.395</u> |
| <i>Mutatie latenties</i>        |                  |                   |
| Afwaardering actieve latenties  | 1.383.071        | 2.899.932         |
| Afwaardering passieve latentie  | -1.198           | -617.171          |
|                                 | <u>1.381.873</u> | <u>2.282.761</u>  |

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>Totale VPB-last</b>    | <b>2.488.315</b> | <b>4.292.533</b> |
| Effectief belastingtarief | -35,2%           | -8,5%            |

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). De hogere effectieve belastingdruk ad -35,2% (2023: -8,5%) wordt o.a. veroorzaakt door de fiscaal afwijkende waardering van het vastgoed waardoor de commerciële waardevermindering fiscaal niet worden meegenomen, de niet aftrekbare ATAD-rente en de nieuwe regelgeving omtrent verliesverrekening.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Laurentius een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2024 en 2023 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

Het belangrijkste standpunt betreft het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen.

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

#### 10.14 Accountantshonoraria

De volgende accountantshonoraria zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Laurentius, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

|                              | <b>KPMG Accountants<br/>N.V. 2024</b> |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Controle van de jaarrekening | -202.400                              |
| Andere controleopdrachten    | -21.200                               |
|                              | <u>-223.600</u>                       |
|                              | <b>KPMG Accountants<br/>N.V. 2023</b> |
| Controle van de jaarrekening | -175.951                              |
| Andere controleopdrachten    | -12.000                               |
|                              | <u>-187.951</u>                       |

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2024 zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2024 hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.



## 11. KASSTROOMOVERZICHT

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht wijken af van de liquide middelen in de balans. In de onderstaande specificatie is de aansluiting tussen beide begrippen opgenomen.

|                                    | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Liquide middelen in de balans      | 3.517.304        | 3.144.550        |
| Aansluitingsverschillen:           |                  |                  |
| Kruisposten                        | 2.022            | 0                |
| Geldmiddelen in kasstroomoverzicht | <u>3.519.326</u> | <u>3.144.550</u> |

## 12. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

### **Voorjaarsnota: besluit tot huurbevriezing**

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevriezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Als de aangekondigde huurbevriezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevriezing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en komt daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Laurentius een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorerekend. Indien het huurbevriezingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 kan afnemen met 3,6% (€ 38 miljoen). En daarmee neemt de LTV toe tot 39,51% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR daalt in 2025 en 2026 (rekening houdend met huurbevriezing en actuele parameters) met 0,02 (2025) en 0,17 (2026) ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 1,84 (eind 2025) tot 1,74 (eind 2026), bij een grenswaarde van 1,4.
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende effect sorteren om de (financiële) continuïteit van Laurentius te waarborgen

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Als de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

### 13. GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

#### 13.1 Gescheiden balans DAEB (na voorgestelde resultaatbestemming)

| <b>Activa</b>                                               | <b>DAEB<br/>31-12-2024</b> | <b>DAEB<br/>31-12-2023</b> |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                         |                            |                            |
| <i>Immateriële vaste activa</i>                             | 358.760                    | 455.958                    |
|                                                             | <u>358.760</u>             | <u>455.958</u>             |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i>                                  |                            |                            |
| DAEB-vastgoed in exploitatie                                | 1.264.243.316              | 1.224.765.892              |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 32.174.913                 | 30.615.708                 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 12.870.324                 | 3.776.371                  |
|                                                             | <u>1.309.288.553</u>       | <u>1.259.157.971</u>       |
| <i>Materiële vaste activa</i>                               |                            |                            |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 3.866.267                  | 3.951.061                  |
|                                                             | <u>3.866.267</u>           | <u>3.951.061</u>           |
| <i>Financiële vaste activa</i>                              |                            |                            |
| Latente belastingvordering(en)                              | 1.443.796                  | 2.680.635                  |
| Deelneming niet-DAEB                                        | 181.047.238                | 164.410.652                |
|                                                             | <u>182.491.034</u>         | <u>167.091.287</u>         |
| Totaal van vaste activa                                     | 1.496.004.614              | 1.430.656.277              |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                     |                            |                            |
| <i>Vorderingen</i>                                          |                            |                            |
| Huurdebiteuren                                              | 554.248                    | 544.325                    |
| Overlopende activa                                          | 1.919.477                  | 1.518.751                  |
|                                                             | <u>2.473.725</u>           | <u>2.063.076</u>           |
| <i>Liquide middelen</i>                                     | 2.725.000                  | 2.725.000                  |
| Totaal van vlottende activa                                 | 5.198.725                  | 4.788.076                  |
| <b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>                                    | <u>1.501.203.339</u>       | <u>1.435.444.353</u>       |

| <b>Passiva</b>                                                                     | <b>DAEB<br/>31-12-2024</b> | <b>DAEB<br/>31-12-2023</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                                                              |                            |                            |
| Herwaarderingsreserve                                                              | 793.923.672                | 799.411.529                |
| Overige reserves                                                                   | 254.347.490                | 303.692.642                |
| Resultaat boekjaar                                                                 | -9.553.860                 | -54.834.637                |
| Totaal van eigen vermogen                                                          | 1.038.717.302              | 1.048.269.534              |
| <b>VOORZIENINGEN</b>                                                               |                            |                            |
| Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen                 | 7.151.606                  | 165.117                    |
| Voorziening latente belastingverplichting(en)                                      | 10.936                     | 297.954                    |
| Overige voorzieningen                                                              | 310.711                    | 11.000                     |
| Totaal van voorzieningen                                                           | 7.473.253                  | 474.071                    |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                                                        |                            |                            |
| Schulden aan overheid                                                              | 3.564.956                  | 3.878.871                  |
| Schulden aan banken                                                                | 375.980.746                | 325.010.365                |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden          | 28.233.138                 | 27.263.488                 |
| Overige schulden                                                                   | 140.962                    | 103.980                    |
| Totaal van langlopende schulden                                                    | 407.919.802                | 356.256.704                |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                                        |                            |                            |
| Schulden aan overheid                                                              | 313.915                    | 312.154                    |
| Schulden aan banken                                                                | 29.987.463                 | 12.503.249                 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                      | 5.565.098                  | 6.271.411                  |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | 1.008.995                  | 2.471.004                  |
| Overlopende passiva                                                                | 10.217.511                 | 8.886.227                  |
| Totaal van kortlopende schulden                                                    | 47.092.982                 | 30.444.045                 |
| <b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>                                                          | <b>1.501.203.339</b>       | <b>1.435.444.353</b>       |

### 13.2 Gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

|                                                                                        | DAEB<br>2024 | DAEB<br>2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Huuropbrengsten                                                                        | 51.805.019   | 52.065.429   |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 4.434.444    | 4.432.494    |
| Lasten servicecontracten                                                               | -4.586.908   | -3.891.270   |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                  | -4.417.687   | -4.034.090   |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | -22.166.559  | -23.630.640  |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -2.704.603   | -2.558.117   |
| <b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                      | 22.363.706   | 22.383.806   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | 2.371.298    | 2.091.544    |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | -217.439     | -200.672     |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              | -1.526.560   | -1.447.215   |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>            | 627.299      | 443.657      |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | -28.764.918  | -9.699.196   |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | -6.848.817   | -52.503.814  |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 651.570      | 4.169        |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                             | -34.962.165  | -62.198.841  |
| Opbrengsten overige activiteiten                                                       | 174.712      | 312.146      |
| <b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>                                  | 174.712      | 312.146      |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                       | -412.798     | -442.068     |
| <b>Leefbaarheid</b>                                                                    | -1.988.849   | -1.417.414   |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                         | 293.004      | 24.942       |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | -13.041.764  | -11.638.755  |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                | -12.748.760  | -11.613.813  |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                      | -26.946.855  | -52.532.527  |
| Belastingen                                                                            | -2.261.878   | -3.841.817   |
| Resultaat deelneming niet-DAEB                                                         | 19.654.873   | 1.539.707    |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                        | -9.553.860   | -54.834.637  |

### 13.3 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode)

|                                                        | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Operationele activiteiten ontvangsten:</b>          |                  |                  |
| Huurontvangsten                                        | 52.082.392       | 51.985.326       |
| Vergoedingen                                           | 3.678.961        | 4.267.606        |
| Overige bedrijfsontvangsten                            | 84.039           | 366.562          |
| Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)   | 10.146           | 0                |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                       | 55.855.538       | 56.619.494       |
| <b>Uitgaven:</b>                                       |                  |                  |
| Betalingen aan werknemers                              | -5.676.130       | -6.137.604       |
| Onderhoudsuitgaven                                     | -18.430.416      | -19.374.113      |
| Overige bedrijfsuitgaven                               | -11.527.397      | -10.208.409      |
| Betaalde interest                                      | -11.722.914      | -11.648.087      |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat   | -234.790         | -510.677         |
| Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden | -478.031         | -405.351         |
| Vennootschapsbelasting                                 | -3.028.228       | 0                |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                      | -51.097.906      | -48.284.241      |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>         | <b>4.757.632</b> | <b>8.335.253</b> |

|                                                                 | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>(Des)investeringsactiviteiten</b>                            |                    |                    |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                   |                    |                    |
| Verkoopontvangsten bestaande huur                               | 1.050.892          | 2.354.735          |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)                       | 1.262.741          | 0                  |
| <i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>                     | 2.313.633          | 2.354.735          |
| <b>MVA uitgaande kasstroom</b>                                  |                    |                    |
| Nieuwbouw huur                                                  | -29.273.500        | -3.271.133         |
| Verbeteruitgaven                                                | -21.062.838        | -11.779.128        |
| Aankoop                                                         | -16.533.700        | -472.000           |
| Investeringen overig                                            | -139.188           | -206.855           |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>                    | -67.009.226        | -15.729.116        |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>                    | -64.695.593        | -13.374.381        |
| Ontvangsten verbindingen                                        | 2.753.364          | 3.083.842          |
| <i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i> | 2.753.364          | 3.083.842          |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</b>                    | <b>-61.942.229</b> | <b>-10.290.539</b> |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                                |                    |                    |
| <b>Ingaand:</b>                                                 |                    |                    |
| Nieuwe te borgen leningen                                       | 70.000.000         | 35.000.000         |
| <b>Uitgaand:</b>                                                |                    |                    |
| Aflossing geborgde leningen                                     | -12.815.403        | -33.044.714        |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                  | <b>57.184.597</b>  | <b>1.955.286</b>   |
| Netto kasstroom                                                 | 0                  | 0                  |
| <b>Aansluiting liquide middelen</b>                             |                    |                    |
| Liquide middelen per 1 januari                                  | 2.725.000          | 2.725.000          |
| Liquide middelen per 31 december                                | 2.725.000          | 2.725.000          |
| Afname (toename) van geldmiddelen                               | 0                  | 0                  |

### 13.4 Gescheiden balans niet-DAEB (na voorgestelde resultaatbestemming)

| <b>Activa</b>                                               | <b>niet-DAEB<br/>31-12-2024</b> | <b>niet-DAEB<br/>31-12-2023</b> |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                         |                                 |                                 |
| <i>Immateriële vaste activa</i>                             | 42.089                          | 53.492                          |
|                                                             | <u>42.089</u>                   | <u>53.492</u>                   |
| <i>Materiële vaste activa</i>                               |                                 |                                 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 453.584                         | 463.532                         |
|                                                             | <u>453.584</u>                  | <u>463.532</u>                  |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i>                                  |                                 |                                 |
| Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                           | 178.586.402                     | 161.785.166                     |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 12.029.416                      | 12.106.542                      |
|                                                             | <u>190.615.818</u>              | <u>173.891.708</u>              |
| <i>Financiële vaste activa</i>                              |                                 |                                 |
| Latente belastingvordering(en)                              | 169.384                         | 315.198                         |
|                                                             | <u>169.384</u>                  | <u>315.198</u>                  |
| Totaal van vaste activa                                     | 191.280.875                     | 174.723.930                     |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                     |                                 |                                 |
| <i>Voorraden</i>                                            |                                 |                                 |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 917.995                         | 1.641.648                       |
|                                                             | <u>917.995</u>                  | <u>1.641.648</u>                |
| <i>Vorderingen</i>                                          |                                 |                                 |
| Huurdebiteuren                                              | 65.024                          | 63.859                          |
| Overlopende activa                                          | 225.190                         | 178.179                         |
|                                                             | <u>290.214</u>                  | <u>242.038</u>                  |
| <i>Liquide middelen</i>                                     | 794.326                         | 419.550                         |
| Totaal van vlottende activa                                 | 2.002.535                       | 2.303.236                       |
| <b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>                                    | <u>193.283.410</u>              | <u>177.027.166</u>              |

**Passiva**

|                                                                                       | <b>niet-DAEB<br/>31-12-2024</b> | <b>niet-DAEB<br/>31-12-2023</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                                                                 |                                 |                                 |
| Herwaarderingsreserve                                                                 | 79.826.885                      | 64.566.628                      |
| Overige reserves                                                                      | 81.565.479                      | 98.304.317                      |
| Resultaat boekjaar                                                                    | 19.654.873                      | 1.539.707                       |
| Totaal van eigen vermogen                                                             | 181.047.237                     | 164.410.652                     |
| <b>VOORZIENINGEN</b>                                                                  |                                 |                                 |
| Voorziening latente belastingverplichting(en)                                         | 1.283                           | 2.000                           |
| Overige voorzieningen                                                                 | 36.452                          | 34.955                          |
| Totaal van voorzieningen                                                              | 37.735                          | 36.955                          |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                                                           |                                 |                                 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken<br>verkocht onder voorwaarden          | 10.948.581                      | 11.097.324                      |
| Overige schulden                                                                      | 16.537                          | 12.199                          |
| Totaal van langlopende schulden                                                       | 10.965.118                      | 11.109.523                      |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                                           |                                 |                                 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                         | 652.889                         | 735.752                         |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale<br>verzekeringen en pensioenen | 118.374                         | 289.894                         |
| Overlopende passiva                                                                   | 462.057                         | 444.390                         |
| Totaal van kortlopende schulden                                                       | 1.233.320                       | 1.470.036                       |
| <b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>                                                             | <b>193.283.410</b>              | <b>177.027.166</b>              |

### 13.5 Gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

|                                                                                        | niet-DAEB<br>2024 | niet-DAEB<br>2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten                                                                        | 8.223.972         | 6.108.235         |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 525.784           | 520.013           |
| Lasten servicecontracten                                                               | -543.862          | -456.518          |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                                   | -442.255          | -473.273          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | -1.745.587        | -2.772.310        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -270.758          | -300.114          |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                 | <b>5.747.294</b>  | <b>2.626.033</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | 965.247           | 0                 |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | -25.510           | 0                 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              | -1.064.108        | 0                 |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>-124.371</b>   | <b>0</b>          |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | 0                 | -10.185           |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 14.005.779        | -614.430          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 190.363           | 1.321             |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                        | <b>14.196.142</b> | <b>-623.294</b>   |
| Opbrengsten overige activiteiten                                                       | 98.703            | 36.620            |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                                             | <b>98.703</b>     | <b>36.620</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                       | <b>-41.325</b>    | <b>-51.863</b>    |
| <b>Leefbaarheid</b>                                                                    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                         | 4.867             | 2.927             |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | 0                 | 0                 |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                | <b>4.867</b>      | <b>2.927</b>      |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                      | <b>19.881.310</b> | <b>1.990.423</b>  |
| Belastingen                                                                            | -226.437          | -450.716          |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                        | <b>19.654.873</b> | <b>1.539.707</b>  |

### 13.6 Gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

(directe methode)

|                                                                 | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Operationele activiteiten ontvangsten:</b>                   |                   |                   |
| Huurontvangsten                                                 | 8.268.004         | 6.098.837         |
| Vergoedingen                                                    | 436.208           | 500.669           |
| Overige bedrijfsontvangsten                                     | 47.477            | 43.004            |
| Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)            | 8.819             | 0                 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                | 8.760.508         | 6.642.510         |
| <b>Uitgaven:</b>                                                |                   |                   |
| Betalingen aan werknemers                                       | -534.078          | -720.054          |
| Onderhoudsuitgaven                                              | -1.451.370        | -2.272.945        |
| Overige bedrijfsuitgaven                                        | -1.154.008        | -1.197.635        |
| Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden          | 0                 | -47.554           |
| Vennootschapsbelasting                                          | -355.267          | 0                 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                               | -3.494.723        | -4.238.188        |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                  | <b>5.265.785</b>  | <b>2.404.322</b>  |
| <b>(Des)investeringsactiviteiten</b>                            |                   |                   |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                   |                   |                   |
| Verkoopontvangsten bestaande huur                               | 450.382           | 0                 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)                       | 541.175           | 0                 |
| <i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>                     | 991.557           | 0                 |
| <b>MVA uitgaande kasstroom</b>                                  |                   |                   |
| Verbeteruitgaven                                                | -1.108.570        | -1.381.909        |
| Investerings overig                                             | -16.330           | -24.268           |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                 | -2.006.324        | -1.050.881        |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>                    | -3.131.224        | -2.457.058        |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>                    | -2.139.667        | -2.457.058        |
| Ontvangsten verbindingen                                        | -2.753.364        | -3.083.842        |
| <i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i> | -2.753.364        | -3.083.842        |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</b>                    | <b>-4.893.031</b> | <b>-5.540.900</b> |
| Netto kasstroom                                                 | 372.754           | -3.136.578        |
| <b>Aansluiting liquide middelen</b>                             |                   |                   |
| Liquide middelen per 1 januari                                  | 419.550           | 3.556.128         |
| Liquide middelen per 31 december                                | 792.304           | 419.550           |
| Afname (toename) van geldmiddelen                               | 372.754           | -3.136.578        |

## 14. VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR

De WNT is van toepassing op Laurentius. Het voor Laurentius toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000. Dit is het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties klasse F.

### 1 Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

| <b>Gegevens 2024</b>                                                                            |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>bedragen x €</b>                                                                             | <b>L. de Boer</b>    |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024                                                      | 15/05 t/m 31/12      |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)                                                | 1                    |
| Dienstbetrekking?                                                                               | ja                   |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |                      |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                                                   | € 92.866             |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                                                | € 14.195             |
| <i>Subtotaal</i>                                                                                | <i>€ 107.061</i>     |
|                                                                                                 |                      |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | € 123.074            |
|                                                                                                 |                      |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.               |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              | € 107.061            |
|                                                                                                 |                      |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t.               |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | N.v.t.               |



| Gegevens 2023                                                                                   |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| bedragen x € 1                                                                                  | J.M.P. Bekkers –van Rooij |
| Functiegegevens                                                                                 | Directeur-bestuurder      |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023                                                      | 01/01 t/m 22/08           |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)                                                | 1,0                       |
| Dienstbetrekking?                                                                               | Ja                        |
| Bezoldiging                                                                                     |                           |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                                                   | € 105.933                 |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                                                | € 13.637                  |
| Subtotaal                                                                                       | € 119.569                 |
|                                                                                                 |                           |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | € 119.885                 |
|                                                                                                 |                           |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.                    |
| Bezoldiging                                                                                     | € 119.569                 |
|                                                                                                 |                           |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t.                    |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | N.v.t.                    |

**1b** Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

| <b>bedragen x € 1</b>                                                                           |  | <b>P.J.J. van Roosmalen</b> |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------|-----------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          |  | Directeur-bestuurder a.i.   |                 |
| Kalenderjaar                                                                                    |  | <b>2024</b>                 | <b>2023</b>     |
| Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)                                 |  | 01/01 t/m 14/05             | 14/08 t/m 31/12 |
| Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar                                    |  | 5                           | 5               |
| Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar                                           |  | 454                         | 502             |
| <b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>                                            |  |                             |                 |
| Maximum uurtarief in het kalenderjaar                                                           |  | € 221                       | € 212           |
| Maxima op basis van de normbedragen per maand                                                   |  | € 124.000                   | € 147.500       |
| Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12                         |  | € 100.334                   | € 106.424       |
| <b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>                                                |  |                             |                 |
| Bezoldiging in de betreffende periode                                                           |  | € 61.290                    | € 67.837        |
| Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12                                               |  | € 129.127                   |                 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    |  | N.v.t.                      |                 |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |  | <b>€ 129.127</b>            |                 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan |  | N.v.t.                      | N.v.t.          |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     |  | N.v.t.                      |                 |

**1c. Toezichthoudende topfunctionarissen**

| <b>Gegevens 2024</b>                                                                            |                     |                     |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>bedragen x € 1</b>                                                                           | <b>P.M. Knuvers</b> | <b>M.J.P. Hesen</b> | <b>O.D.J. de Jong</b> |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Voorzitter          | Lid                 | Lid                   |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024                                                      | 01/01 t/m 31/12     | 01/01 t/m 31/12     | 01/01 t/m 31/12       |
|                                                                                                 |                     |                     |                       |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |                     |                     |                       |
| Bezoldiging                                                                                     | € 23.400            | € 15.600            | € 15.600              |
|                                                                                                 |                     |                     |                       |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | € 29.250            | € 19.500            | € 19.500              |
|                                                                                                 |                     |                     |                       |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.              | N.v.t.              | N.v.t.                |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              | € 23.400            | € 15.600            | € 15.600              |
|                                                                                                 |                     |                     |                       |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t.              | N.v.t.              | N.v.t.                |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | N.v.t.              | N.v.t.              | N.v.t.                |
|                                                                                                 |                     |                     |                       |
| <b>Gegevens 2023</b>                                                                            |                     |                     |                       |
| <b>bedragen x € 1</b>                                                                           | <b>P.M. Knuvers</b> | <b>M.J.P. Hesen</b> | <b>O.D.J. de Jong</b> |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Voorzitter          | Lid                 | Lid                   |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023                                                      | 01/01 t/m 31/12     | 01/01 t/m 31/12     | 01/01 t/m 31/12       |
|                                                                                                 |                     |                     |                       |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |                     |                     |                       |
| Bezoldiging                                                                                     | € 22.440            | € 14.960            | € 14.960              |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | € 28.050            | € 18.700            | € 18.700              |

| <b>Gegevens 2024</b>                                                                                                                                      |                     |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>bedragen x € 1</b>                                                                                                                                     | <b>E.M.C. Melis</b> | <b>E. Kemperman</b> |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                                                                                    | Lid                 | Lid                 |
| Aanvang en einde functieervulling in 2024                                                                                                                 | 01/01 t/m 31/12     | 01/01 t/m 31/12*    |
|                                                                                                                                                           |                     |                     |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                                                                                        |                     |                     |
| Bezoldiging                                                                                                                                               | € 15.600            | € 13.777            |
|                                                                                                                                                           |                     |                     |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                                                                             | € 19.500            | € 17.262            |
|                                                                                                                                                           |                     |                     |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                                                                              | N.v.t.              | N.v.t.              |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                                                                                        | € 15.600            | € 13.777            |
|                                                                                                                                                           |                     |                     |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan                                                           | N.v.t.              | N.v.t.              |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                                                                               | N.v.t.              | N.v.t.              |
| *De heer E. Kemperman heeft in verband met een lagere herbenoeming op 12 augustus 324 dagen dienstbetrekking. De maximum bezoldiging is daarop aangepast. |                     |                     |
|                                                                                                                                                           |                     |                     |
| <b>Gegevens 2023</b>                                                                                                                                      |                     |                     |
| <b>bedragen x € 1</b>                                                                                                                                     | <b>E.M.C. Melis</b> | <b>E. Kemperman</b> |
| <b>Functiegegevens</b>                                                                                                                                    | Lid                 | Lid                 |
| Aanvang en einde functieervulling in 2023                                                                                                                 | 01/01 t/m 31/12     | 01/01 t/m 31/12     |
|                                                                                                                                                           |                     |                     |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                                                                                        |                     |                     |
| Bezoldiging                                                                                                                                               | € 14.960            | € 14.960            |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                                                                             | € 18.700            | € 18.700            |

## 14. OVERIGE GEGEVENS

### *Statutaire resultaatbestemming*

De statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming is als volgt:

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

Breda, .. juni 2025  
Laurentius

### **Directeur-bestuurder**

.....

### **De raad van commissarissen**

Peter Knuvers, voorzitter

Otbert de Jong, vice-voorzitter

Eric Kemperman

Ilse Melis

Irma van der Pluijm

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Laurentius

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

### *Ons oordeel*

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Laurentius per 31 december 2024 en van het resultaat over 2024, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

### *Wat wij gecontroleerd hebben*

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Laurentius (de toegelaten instelling) te Breda gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2024;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2024; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

### *De basis voor ons oordeel*

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Laurentius zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

### Samenvatting

#### Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 14 miljoen.
- 0,9% van de totale activa.

#### Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

#### Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie.
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen.

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 14 miljoen (2023: EUR 14 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,9%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 1,2 miljoen (2023: EUR 1,2 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de raad van commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 0,7 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 60 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

### ***Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving***

In hoofdstuk 4 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van gedrags- en integriteitscode, het integriteitsbeleid, de meldingsregeling integriteit, de rapportage van de externe vertrouwenspersoon en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de raad van commissarissen en bij andere relevante functies. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

— Woningwet.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden.

Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

### **Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)**

#### **Risico:**

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

#### **Controleaanpak:**

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures 'ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle.

### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in de bouwkosten en (energie)prijzen aanleiding geeft tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

### **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

## **Waardering vastgoed in exploitatie**

### **Omschrijving**

Zoals toegelicht in paragraaf 9.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de basis versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2024 EUR 1.244 miljoen. Dat komt neer op 82% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zoals beschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de centrale validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau gehanteerd kan worden, ondanks de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie significant afwijkt van de waardering die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Dit punt hebben wij geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de juistheid van de objectgegevens, in combinatie met de significante omvang van de post.

### **Onze aanpak**

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen of classificatie “full” en “basis” voor het bezit juist toegepast is in lijn met bepalingen in het handboek;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant, alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde taxatiemanagementsysteem is gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;  
het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt door middel van toetsing aan marktcijfers;
- het vaststellen dat de centrale validatie heeft plaatsgevonden op het Handboek met betrekking tot 2023 en het evalueren van de mogelijke effecten van de uitkomsten van de validatie op de modelmatige waardering voor 2024, middels aansluiting naar de validatierapportage en openbare bronnen ten aanzien van de marktwaarde ontwikkeling; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 9.21 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

### **Onze observatie**

Wij kunnen ons verenigen met de totstandkoming van de waardering van vastgoed in exploitatie ten aanzien van woningen die volgens de basisversie van het Handboek zijn bepaald.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 9.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

## **Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie**

### **Omschrijving**

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 9.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### **Onze aanpak**

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;
- het vaststellen dat het doorexploitatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen.
- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
  - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
  - dat de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
  - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.

- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 9.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

### **Onze observatie**

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 9.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

## **Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen**

### **Omschrijving**

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht van de jaarrekening is in 2024 EUR 22 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 20 miljoen aan onderhoud en EUR 29 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

### **Onze aanpak**

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde materiële vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
  - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
  - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
  - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de zakelijke totstandkoming te borgen.

### **Onze observatie**

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### ***Benoeming***

Wij zijn door de raad van commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2023 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### ***Geen verboden diensten***

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening***

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de raad van commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

Onze doelstelling is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.



Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [www.nba.nl/nl\\_oob\\_20241203/](http://www.nba.nl/nl_oob_20241203/) [www.nba.nl/nl\\_beursgenoteerd\\_20241203/](http://www.nba.nl/nl_beursgenoteerd_20241203/). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2024 in acht genomen.

Arnhem, 19 juni 2025

KPMG Accountants N.V.

M.G. Lutters RA