



# Jaarverslag 2023



## INHOUD

Voorwoord .....	3
<b>Bestuursverslag .....</b>	<b>4</b>
1. FINANCIELE CONTINUÏTEIT .....	11
2. INTERN TOEZICHT .....	18
3. EXTERN TOEZICHT .....	26
4. RISICOMANAGEMENT EN STRATEGISCHE RISICO'S .....	27
<b>Jaarrekening .....</b>	<b>31</b>
1. BALANS PER 31 DECEMBER 2023 .....	32
2. WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023 .....	34
3. KASSTROOMOVERZICHT 2023 .....	35
4. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING 2023.....	36
5. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING .....	38
6. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT .....	60
7. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT EN SCHEIDING.....	66
8. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023 .....	69
9. TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING 2023 .....	95
10. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM .....	105
11. GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB.....	106
12. VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR .....	116
<b>Overige gegevens .....</b>	<b>122</b>



## VOORWOORD

**Dit jaarverslag geeft een mooi overzicht van 2023. Een jaar waarin we samen met de collega's en samenwerkingspartners inzetten op onze opgave. Vol inzet, energie, betrokkenheid en met werkplezier lag de focus op het realiseren van onze doelen en ambities uit ons ondernemingsplan 'Samen dichterbij'. Nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, kansen en mogelijkheden hielpen ons daarbij. We gingen koersvast te werk om 'samen voor een thuis' voor onze bewoners te realiseren.**

### **We voerden het tempo van verduurzaming verder op**

Het is onze morele plicht om bij te dragen aan het verminderen van de uitstoot van CO2 in Breda en Alphen-Chaam. Daarom verduurzamen we onze woningen, waardoor woningen energiezuiniger worden. We gingen aan de Academiesingel, Van de Spiegelstraat en in de wijk Wisselaar verder met de gestarte projecten voor het toekomstbestendig maken van ruim 300 woningen. Ook bereidden we een aantal nieuwe projecten in verschillende wijken en buurten voor, waar we vanaf het komende jaar verder invulling aan geven. We pakten achterstallig onderhoud voortvarend op en voorzagen 250 woningen van zonnepanelen. Stap voor stap werken we aan duurzaam wonen. Onze bewoners en de volkshuisvesting staan daarbij centraal.

### **We zien een toename van ondermijning en overlast in wijken en buurten**

Dit vraagt om een nog intensievere samenwerking met onze samenwerkingspartners. We blijven die samenwerking verbeteren. Team sociaal beheer werkte in 2023 aan een vernieuwde teamsamenstelling. Op die manier spelen we beter in op alle maatschappelijke opgaven die in onze wijken spelen.

### **Het aantal woningzoekenden naar huurwoningen groeit nog steeds**

De druk op de woningmarkt blijft verder toenemen. Het oplossen van de wooncrisis vraagt om een lange adem. Vanuit volkshuisvestelijk belang neemt Laurentius haar verantwoordelijkheid en blijven we, samen met onze partners in de wijken, zoeken naar mogelijkheden binnen ons kerngebied Breda en Alphen-Chaam. In 2024 starten we met de uitbreiding van ons woningbezit en nemen we 180 woningen van woningcorporatie Mooiland over. Ook zetten we in op bijna 200 tijdelijke woningen op de locatie Stadionstraat in Breda.

### **We varen samen scherp aan de wind**

In het afgelopen jaar maakten we met elkaar weloverwogen en bewuste keuzes om het maximaal haalbare vanuit volkshuisvestelijk perspectief voor onze (toekomstige) bewoners te realiseren.

*Lucas de Boer, directeur-bestuurder*

*Breda, juni 2024*



# 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 2023 die belangrijk zijn.

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

## **Bestuurlijke zwaartepunten**

### *Ondernemingsplan Samen dichterbij 2021-2024*

In 2023 werkten we aan ons derde jaar van ons ondernemingsplan. Samen aan het werk, dichterbij elkaar: bewoners, collega's en samenwerkingspartners. Om dit te realiseren benoemden we vijf resultaatgebieden waar we in het volkshuisvestingsverslag op reflecteren. De organisatie werkte voor het derde jaar met jaarplannen en hebben veel gerealiseerd.

### *Bestuurswissel*

Directeur-bestuurder Jessie Bekkers en de raad van commissarissen van Laurentius hebben in onderling overleg besloten dat Jessie Bekkers per 1 september afscheid nam van Laurentius. De werving naar een vaste directeur-bestuurder is in 2023 gestart en in 2024 afgerond. In de tussentijdse periode hebben we als interim directeur-bestuurder Paul van Roosmalen aangesteld. Per 15 mei 2024 is Lucas de Boer gestart als vaste directeur-bestuurder.

### *Wijziging verenigingsstructuur*

Per 30 mei 2023 zijn onze statuten geactualiseerd, ingegeven door wijzigingen in wet- en regelgeving. De kern is dat we geen ledenraad en geen presidium meer hebben. We houden nu tweemaal per jaar een algemene ledenvergadering waar alle leden voor worden uitgenodigd. De eerste is op 27 juni 2023 geweest. De raad van toezicht heet nu raad van commissarissen.

### *Accountantswissel*

De overgang van PwC naar KPMG is nagenoeg afgerond in 2023. De transitieperiode is goed verlopen. Het is weer even zoeken naar de behoefte van de nieuwe accountant, wat de wensen en eisen zijn van aanleveringen en ingewerkt raken in onze dossiers. De samenwerking tot nu toe verloopt constructief.

## **Verwachte gang van zaken**

### *Investerings*

We verwachten in 2024 in totaal ongeveer 200 tijdelijke woningen te realiseren. Daarnaast zijn we in onderhandeling met Mooiland om 180 woningen in 2024 over te nemen. Verder nemen de investeringen in verband met verduurzaming verder toe.



#### *Financiering*

Jaarlijks stellen we een treasuryjaarplan op. Uit dit plan blijkt dat we in 2024 voor een kleine € 82 miljoen aan nieuwe leningen moeten gaan aantrekken om bestaande leningen te herfinancieren en investeringen te bekostigen. Gezien de omvang en het belang hiervan voor Laurentius komt de Treasury-commissie regelmatig bijeen.

#### *Personeelsbezetting*

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

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

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

#### *Onderzoek en ontwikkeling*

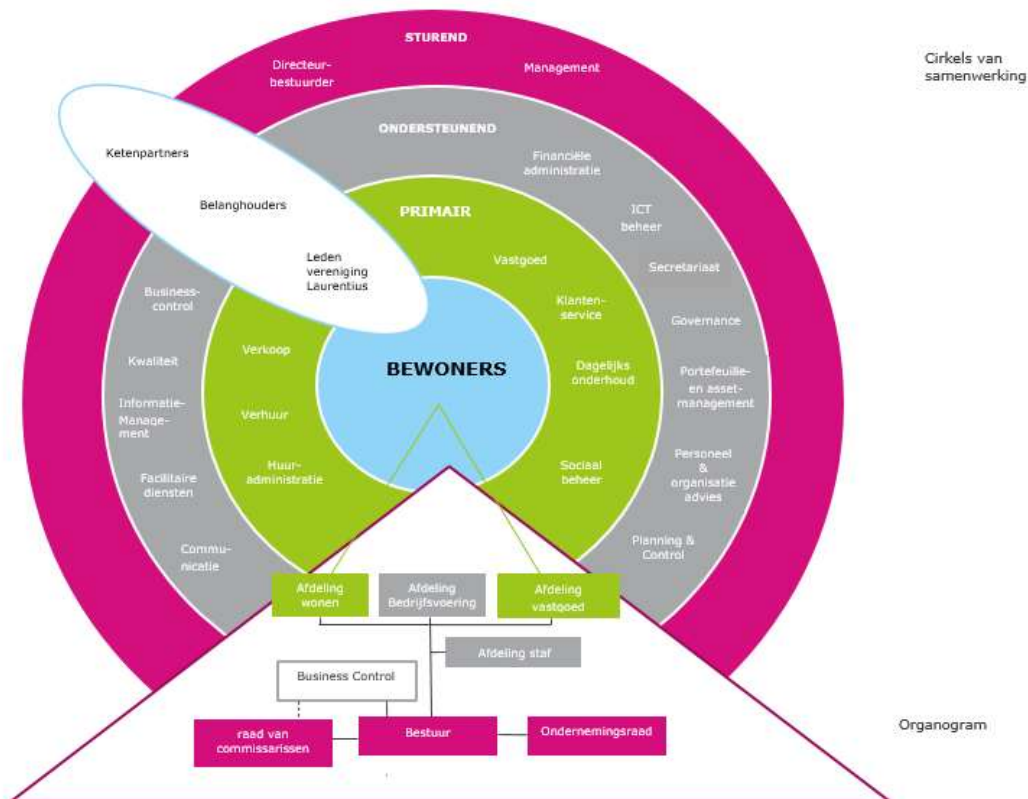
De gemeente Breda was in 2023 bezig met de voorbereidingen voor een woon- en woonzorgvisie op basis van regionaal woningmarktonderzoek. De herijking van onze portefeuillestrategie is daardoor verlaat. Daarnaast zetten we in op een wendbare organisatie. Belangrijk onderdeel daarvan is het strategisch personeelsontwikkelingsbeleid.

#### *Bijzondere gebeurtenissen*

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

#### **Organisatie**

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



### *(Be)sturingskader*

De directeur-bestuurder (a.i.) werkt, binnen de wet en de statuten en reglementen van Laurentius, aan het realiseren van de doelstellingen van Laurentius.

### *Management*

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

- Jaarverslag 2022;
- Kaderbrief en begroting 2024;
- Visitatie 2019-2022;
- Investeringsstatuut;
- Nieuwe statuten en bijbehorende reglementen;
- Tertiaalrapportages;
- Huurbeleid;
- Verbeter Breda;
- Verduurzaming van de wijk Wisselaar;
- Onderhoud Ambachtenlaan;



- Groot onderhoud en verduurzaming Spiegelstraat
- Tijdelijke Woningen;
- Overname vastgoed Mooiland in de gemeente Breda en Alphen-Chaam;
- Ketensamenwerking;
- Organisatieontwikkeling en het rollenmodel;
- Ontwikkeling team Sociaal beheer en het verplaatsen van team Dagelijks Onderhoud naar afdeling Vastgoed;
- Automatisering en informatiemanagement.

#### *Ondernemingsraad*

Eind 2023 bestond de ondernemingsraad uit:

- De heer A.P.M. (Alex) Huijben, voorzitter
- De heer R.W.A.M. (Ronald) van der Lee, plaatsvervangend voorzitter
- Mevr. E.A.J.G. (Eveliëne) Musters, secretaris
- Mevr. T. Schouwenaars, lid
- Mevr. A. Zwarts, lid

In 2023 heeft de OR vijf keer een overlegvergadering gevoerd met de directeur-bestuurders (Jessie en Paul). Tussendoor zijn diverse "bijpraat momenten" geweest waarin de directeur-bestuurder de stand van zaken van diverse actuele punten heeft aangegeven. Er zijn 2 overleggen met de RvC geweest. Daarnaast is er tussen RvC en OR een overlegmoment over het vertrek van de directeur bestuurder (Jessie) geweest en een gesprek over de werving van de nieuwe directeur-bestuurder. De voorzitter van de OR is betrokken geweest bij de gesprekken met de kandidaat directeur-bestuurder.

De directeur-bestuurder heeft in 2023 met de ondernemingsraad overlegd over de volgende onderwerpen:

- |   |  |
|---|--|
| 1. Agenda OR 2023   | 10. OR verkiezingen  |
| 2. Jaarplan P&O   | 11. Werving nieuwe OR lid Ariane Zwarts                                    |
| 3. Implementatie van functies naar rollen   | 12. SPO / aantal fte's   |
| 4. Aanpassing functiegebouw van functies naar rollen  | 13. Stavaza CAO woondiensten / stakingen                                   |
| 5. Adviesaanvraag samenvoegen Vastgoed en DO  | 14. Adviesaanvraag overname woningen Mooiland                              |
| 6. Instemmingsaanvraag aanpassing zakelijke reiskostenvergoeding en fiscale aanpassing woonwerkvergoeding | 15. Instemmingsaanvraag gedrags- en integriteitscode en meldingsregelingen |
| 7. Adviesaanvraag veranderplan sociaal beheer   | 16. Coachkwartier  |
| 8. Adviesaanvraag benoeming Paul van Roosmalen als directeur-bestuurder a.i.                              | 17. Moreel beraad  |
| 9. Adviesaanvraag benoeming Lucas de Boer als directeur-bestuurder  | 18. Aangepast OR reglement   |
|   | 19. Visitatierapport   |
|   | 20. BHV/BER generatiepact  |





Vaste bespreekpunten in alle vergaderingen:

- Personeelsontwikkeling / vacatures
- Stand van zaken verschillende juridische procedures

In 2023 heeft de directeur-bestuurder een aantal onderwerpen aan de OR voorgelegd ter instemming of advies. De OR heeft geadviseerd en ingestemd met:

- Positief advies samenvoegen Vastgoed en DO
- Ingestemd met aanpassing zakelijke reiskostenvergoeding en fiscale aanpassing woonwerkvergoeding
- Geadviseerd op veranderplan sociaal beheer
- Positief geadviseerd over de overname Mooland
- Ingestemd met gedrags- en integriteitscode en meldingsregelingen

Desgevraagd door de RvC, gaf de ondernemingsraad in 2023 haar positieve advies op de benoeming van Paul van Roosmalen als directeur bestuurder a.i. en op de benoeming van Lucas de Boer als directeur-bestuurder van Laurentius.

#### *Vertrouwenspersonen*

In 2023 had Laurentius twee externe contactpersonen. Zij zijn aangesloten bij een van onze medewerkersbijeenkomsten. Er is 1 keer telefonisch een beroep gedaan op de vertrouwenspersonen door een medewerker van Laurentius gericht op arbeidsproblematiek of -conflict. BING (bureau Integriteit) faciliteerde daarnaast een moreel beraad met leidinggevenden en de raad van commissarissen.

#### *Algemene ledenvergadering*

Laurentius is een vereniging. Alle bewoners die huren van Laurentius kunnen gratis lid worden van de vereniging. Eind 2023 waren 564 huurders lid van de vereniging (2022: 616). In 2023 keurde de ledenraad op 23 maart de statuten goed. En in juni vierden we een gepast afscheid met de oud-leden van de ledenraad. Op 27 juni was de eerste algemene ledenvergadering waarbij de opkomst 38 leden was. In de algemene ledenvergaderingen kwam onder meer de volgende zaken aan de orde:

- Vastgoedbegroting;
- Jaarverslag;
- Huishoudelijk reglement;
- Informatie over de organisatie en het externe toezicht.

Zij stelde het jaarverslag 2022 vast. Elke vergadering werd voorgezeten door de directeur-bestuurder (a.i.) en bijgewoond door een afvaardiging van de raad van commissarissen. De bestuurssecretaris ondersteunde de algemene ledenvergadering waarbij zij de vergadering faciliteerde.

#### *Huurderskoepel*

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

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



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

#### Overleg

Bij de reguliere overleggen (5 in 2023) is namens Laurentius de manager Wonen aanwezig. Het secretariaat faciliteert en notuleert de vergaderingen. Naast de reguliere overleggen waren er in 2023 extra overleggen tussen (een delegatie van) de HKL en medewerkers van Laurentius. Tijdens deze constructieve overleggen dragen zowel de Huurderskoepel als Laurentius agendapunten aan. Een aantal zaken die aan de orde kwamen is:

- Aankoop- en verkoopprojecten (Mooiland en Vastgoed Noord Nederland)
- (Haalbaarheidsonderzoeken) nieuwbouw, renovatie en sloop
- Ontwikkelingen Sociaal beheer en Dagelijkse Onderhoud
- Landelijke woonruimteverdeelsysteem
- Visitatie
- Schuldhulpverlening
- Leefbaarheid
- Servicekosten
- Huuraanpassing
- Beleid rolstoelwoningen
- Afhandelen klantvragen
- Verbeter Breda
- Brandveiligheid
- Statushouders
- Werkgroepen Energie-armoede en Groen moet je doen.
- Rapportages Bewonersscan en klanttevredenheid
- Brieven Aw en WSW
- ALV Huurderskoepel

Tweemaal per jaar heeft de Huurderskoepel haar overleg met (een delegatie van) de 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 2023 vroeg Laurentius advies over huuraanpassing 2023, beleid zorg en vastgoed, vastgoedbegroting 2024, aankoop bezit Mooiland, project verduurzamen Ambachtenlaan, realisatie tijdelijke woningen Stadionstraat. Van de Huurderskoepel ontvingen wij gedegen en goed doordachte adviezen waar wij volgens de richtlijnen binnen twee weken inhoudelijk op reageerden.

#### Budget

Ieder jaar stelt Laurentius de HKL een budget ter beschikking. In 2023 wendde de HKL € 39.620,- aan (2022: € 34.300,-). De stijging is onder andere te verklaren doordat de Huurderskoepel meer leden heeft. Daarnaast nam Laurentius de kosten voor papier en printen voor haar rekening en stelt Laurentius vergaderruimte beschikbaar voor de bestuurlijke overleggen van de Huurderskoepel.

## 1. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

In dit hoofdstuk lichten we onze financiële cijfers toe over het boekjaar 2023 en de gebeurtenissen in 2023 die van invloed zijn op de jaarrekening 2023. We geven een beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde, de beleidswaarde en het verschil daartussen en we gaan nader in op de kasstromen.

### Continuïteit

De Corona-periode, met veel gedwongen thuiswerken, is alweer achter de rug. De financiële gevolgen van de crisis rondom Corona bleven voor Laurentius beperkt. Ook heeft er een cyberaanval plaatsgevonden in 2022 maar ook dat effect is voor de financiële continuïteit beperkt gebleven en achter de rug. Via onze cyberverzekering hebben we een aanzienlijk deel van de schade vergoed gekregen.

### Kengetallen continuïteit

Belangrijke kengetallen om de continuïteit te beoordelen waren:

	2023	2022
ICR	1,93	1,76
Solvabiliteit (EV/TV)	72,39%	73,51%
Rentabiliteit totaal vermogen (inkomen voor aftrek van interest/TV)	-2,69%	1,04%
Rentabiliteit eigen vermogen (jaarresultaat/EV)	-4,82%	0,32%
Current ratio (vlottende activa/kort vreemd vermogen)	0,22	0,20
Loan to value (VV/beleidswaarde)	45,29%	41,79%
Interne financiering per woning (EV/aantal woningen)	€ 143.011	€ 150.174
Externe financiering per woning (LVV/aantal woningen)	€ 50.118	€ 41.862
Aantal woningen	7.330	7.333

### 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 2022 de ICR op corporatieniveau steeg naar 1,93. We voldeden voor 2023 ruim aan de norm. Oorzaak van de stijging in 2023 is een toename van de vergoedingen door hogere voorschotten stook-servicekosten als gevolg van nieuwe contracten met energieleveranciers. Daarnaast zijn uitbereidingsinvesteringen doorgeschoven naar 2024, waardoor er in 2023 geen extra financiering is aangetrokken en de rentelasten dus minder hard zijn gestegen. De verwachting is dat de komende jaren de ICR rond het zelfde punt blijft schommelen van 1,9 met een bandbreedte tussen de 1,7 en 2,0.

### ICR-DAEB

De meest kritische ratio voor Laurentius is de ICR-DAEB. Deze komt uit op 1,72 (2022 1,54). Hiermee voldoet deze ratio aan de norm van de toezichthouders en ook aan interne signaleringswaarde van minimaal 1,5. We blijven het verloop van de ICR-DAEB nauwlettend in de gaten houden en sturen hard op de norm. Door de te betalen voorschotten VPB-heffing en stijgende beheerlasten zal de ICR-gaan dalen. 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 2023 72,39% (2022: 73,51%). Dit kengetal is iets gedaald. In 2023 is er een negatief resultaat van afgerond € 55 miljoen en daarmee neemt het Eigen Vermogen af. Ook het balanstotaal neemt af met afgerond € 50 miljoen ten opzichte van 2022.

### **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 2023 en 2022 niet, als gevolg van overlopende rente en aflossingen op de leningenportefeuille. Vanuit de post langlopende schulden is € 12,8 miljoen overgeboekt naar kortlopende schulden. Reden was dat we deze leningen in 2024 gaan aflossen en herfinancieren. De overlopende rente is € 5,1 miljoen. Dit is dus de rente die betrekking heeft op het boekjaar 2023 en die in 2024 betaald gaat worden. We hebben nagenoeg geen vlottende activa, dus zal de current ratio ook de komende jaren niet snel boven de gangbare norm van 1 uitkomen. Echter, dit is niet zorgelijk voor het type organisatie dat we zijn aangezien we de kortlopende schulden jaarlijks geborgd kunnen herfinanciering, zolang we aan de ratio's voldoen van de toezichthouders.

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

De loan to value is de verhouding van de langlopende schulden, uitgedrukt in een percentage van de beleidswaarde van de materiële vaste activa. Per 31 december 2023 bedroeg deze 45,29% (2022: 41,97%). De stijging wordt veroorzaakt door het aflossen van leningen en door een forse daling van de beleidswaarde met ongeveer € 59 miljoen, ingegeven door de afschaffing van de verhuurderheffing.

### **Resumé ratio's**

De ratio's gaven aan dat per eind 2023 aan de normen van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW werd voldaan.

### **Jaarresultaat**

Het jaarresultaat over 2023 is lager dan 2022. Het resultaat voor belastingen over 2023 bedraagt € 50,5 miljoen negatief (2022: € 3,7 miljoen). Het verschil met vorig jaar betreft met name de waardeverandering van de marktwaarde van ons vastgoed. Deze betreft dit jaar -/- € 53,1 miljoen (2022: -/- € 11,0 miljoen). Om dit daadwerkelijk te kunnen realiseren zouden we ons gehele bezit moeten verkopen, wat niet ons bestaansrecht is. Een belangrijke graadmeter is dan ook ons operationele resultaat. Dit was met € 12,7 miljoen hoger dan het resultaat over 2021 € 9,1 miljoen. De grootste positieve afwijkingen waren: geen verhuurderheffing (4,5 miljoen in 2022) en € 0,5 miljoen minder rentelasten. Het negatieve resultaat na belastingen van € 54,8 miljoen is in mindering gebracht op het Eigen Vermogen van Laurentius.



### **Kasstroomen**

Het saldo liquide middelen daalde in 2023 met € 3,1 miljoen van € 6,3 miljoen eind 2022 naar € 3,1 miljoen eind 2023. De operationele kasstroom in 2023 van € 10,7 miljoen lag € 1,2 miljoen hoger dan in 2022. Dit werd positief beïnvloed door geen verhuurderheffing in 2023 (€ 4,5 miljoen in 2022), minder rentelasten van € 0,8 miljoen en meer vergoedingen van € 1,7 miljoen en negatief beïnvloed door € 1,8 miljoen meer uitgaven voor onderhoud en € 2,3 miljoen meer overige bedrijfsuitgaven.

De (des-)investeringskasstroom nam verder af met € 14,9 miljoen door met name een daling in de verkoopopbrengsten en een stijging van de verbeteruitgaven. De financieringskasstromen kwamen in 2023 € 11,0 miljoen lager uit dan in 2022. In 2023 is door uitgestelde investeringen geen extra financiering aangetrokken.

### **Financiële instrumenten**

Laurentius had in 2023 op zeer beperkte schaal financiële instrumenten. Nieuwe derivaten worden niet afgesloten. Laurentius is in 2023 niet actief geweest op de beleggingsmarkt.

### **Saneringssteun**

De saneringsfunctie is door de Minister gemandateerd aan het WSW. Jaarlijks wordt de hoogte bepaald van de bijdrage van Toegelaten instellingen (lees corporaties) aan het fonds. Voor 2023 was dat nihil. Laurentius ontving geen saneringssteun.

### **Leningen**

In 2023 namen we voor een bedrag van € 35,0 miljoen aan nieuwe leningen op. Voor 2023 gold een aflossingsverplichting (korter dan één jaar) per balansdatum van € 33,1 miljoen. Dit betrof de reguliere aflossingsverplichting van de leningenportefeuille voor € 7,6 miljoen en een eindaflossing voor een totaalbedrag van € 25,5 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 hadden we een Kaderbrief opgesteld waarbij we voor het eerst uitgaan van een planningshorizon van 10 jaar zodat de voorspelbaarheid toe neemt. Daarnaast hebben we kaders opgesteld vanuit de maatschappelijke-, financiële- en vastgoed-invalshoek. Ook hebben we onderscheid gemaakt tussen harde projecten, hardlopers en zachte projecten. De ICR-DAEB blijft de meest kritische ratio en is dus mede kaderstellend.



### *Meerjarenbegroting 2024 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. Beperkte huurverhogingen, oplopende overheidsvoorschriften en landelijke roep om meer volkshuisvestelijke prestaties, oplopende bouwkosten, rentes en belastingdruk gaan steeds zwaarder drukken op de kasstromen. Kortom, we zijn financieel hersteld, maar het herstel is broos en op termijn zullen we fundamentele keuzes moeten maken om aan de financiële kaders te blijven voldoen. In de begroting 2024 en verder nemen we weloverwogen en bewust risico's om het maximaal haalbare vanuit volkshuisvestelijk perspectief voor onze (toekomstige) bewoners te realiseren. Wel is er werk aan de winkel voor de komende begrotingsronde van 2025 en verder om weer aan de interne norm van 1,5 voor der ICR-DAEB te voldoen. Daarbij zullen we keuzes moeten maken en ambities naar beneden moeten bijstellen.

### *Fiscale verwachtingen*

Laurentius zal naar verwachting in 2024 haar laatste compensabele verliezen uit het verleden verbruiken voor de vennootschapsbelasting. De jaarlijkse VPB last zal daardoor stijgen van circa € 2,8 miljoen over 2024 naar € 6,2 miljoen over 2025. De verwachting is ook dat Laurentius in de jaren daarna fiscale winst zal maken waardoor de jaarlijkse VPB-last nog verder gaat toenemen tot ongeveer € 8,0 miljoen in 2030. 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 € 9,0 miljoen per jaar.

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

Het jaar 2023 kenmerkte zich door een lichte daling van de huizenprijzen en wegvallen van overbiedingen aan het begin van het jaar. De blijvende schaarste in de koopmarkt zorgde voor een opwaartse druk op de kooprijzen zodat over geheel 2023 een in vergelijking met voorgaande jaren een gereduceerde stijging van de leegwaarde is opgetreden. De stijging van de rente en de stijging van kosten voor energie is in de loop van 2023 enigszins afgevlakt en deels gecompenseerd in de lonen waardoor de koopkracht minder daalde als verwacht. Dat gaf de koper iets meer koopkracht.

In de huurmarkt is na jaren van stijging een stabilisatie van de ontwikkeling van de huurprijzen zichtbaar in de sociale- en geliberaliseerde huur.

In 2022 is in de markt een bewustwording ontstaan voor energie labels. Woningen met een slecht label daarvoor daalt de interesse. Woningen met een goed energie label blijven stabiel in prijsvorming. Op basis van deze waarneming en de rente- en koopkrachtontwikkelingen was onze verwachting dat de marktwaarde verder zal dalen. Deze voorspelling is in 2023 bevestigd. De waarde van de vastgoedportefeuille daalde met 3,2%. Naast parameterwijzingen zoals het verhogen van de overdrachtsbelasting van 8,0% naar 10,4% is een stijging van de disconteringsvoet zichtbaar.

De stijging van de discontovoet is een reactie op de toegenomen onzekerheden in de exploitatie van vastgoed in de huidige en te verwachten marktomstandigheden en stijging van de rente. Huuropbrengsten staan onder druk door ingrijpen door de overheid op de sociale huurprijzen en naar verwachting op de geliberaliseerde huurprijzen. Verkooprijzen staan onder druk door de rentestijging en door het meer bewust worden van de kopers van de energielasten die een woning met zich meedraagt. Goede energie labels liggen beter in de markt slechte labels staan onder druk omdat de koper daar niet (meer) op af komt, deze onzekerheden worden



vertaald in een hogere disconteringsvoet waardoor de waarde van het vastgoed afneemt.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed is gestabiliseerd ten opzichte van vorig jaar. Ook in 2024 wordt in het geliberaliseerde segment een zeer gematigde huurprijsstijging voorzien. Dit is zichtbaar in een gematigde huurontwikkeling in de contracturen en een lagere verwachte ontwikkeling van de markthuren, anticiperend op ingrijpen door de overheid op de huren in dit segment. Hier is het effect zichtbaar van de reactie van Laurentius op de ontwikkeling van de koopkracht van haar huurders over de volle breedte van het bezit.

De hoofdoorzaak van de daling van de waarde van de vastgoedportefeuille is te vinden in de stijging van de disconteringsvoet. Toename van onzekerheden in de vastgoedmarkt en de financiële markten hebben zich vertaald in de verhoging van de disconteringsvoet. Direct en verwacht overheidsingrijpen op de ontwikkeling van de huren zorgen voor een lagere verwachting van huuropbrengsten in toekomstige jaren. Het jaar 2023 bevestigt dat energielabel van de woningen aandacht vraagt. De koper wordt kritischer omdat de energielasten van een woning in combinatie van de gestegen hypotheekrente de koopkracht van kopers onder druk zet. De huurder voelt de gestegen kosten voor energie direct in de portemonnee. De beleggers willen een hoger rendement als gevolg van gestegen rentelasten. Dit zijn factoren die de onzekerheid in de markt doen toenemen. Meer risico vertaalt zich in hoger disconteringsvoeten waardoor de waarde van het vastgoed daalt. Voor Laurentius is deze beweging in de markt een opnieuw een bevestiging om in te zetten op het verhogen van de duurzaamheid van de vastgoedportefeuille.

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

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

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

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Laurentius van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid;
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling is opgenomen. Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde.



- De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegenomen disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexploratie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten;
  - Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Op basis van ervaringen uit het verslagjaren 2018 t/m 2023 kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

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

Het bestuur van Laurentius heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting lag in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 632,0 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestond uit de volgende onderdelen:







In cijfers:

(€ x 1.000.000)	2023		2022		
<b>Marktwarde</b>	€	1.387	€	1.433	
Stap 1 Beschikbaarheid	€	36	2,60%	€ 82	4,06%
Stap 2a Betaalbaarheid (huur)	€	-331	-23,86%	€ -415	-20,52%
Stap 2 Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	€	-		€ -	0,00%
Stap 3 Kwaliteit	€	-294	-21,20%	€ -241	-11,92%
Stap 4 Beheer	€	-43	-3,10%	€ -46	-2,27%
<b>Totaal afslagen</b>	€	-632	-45,57%	€ -620	-30,66%
<b>Beleidswaarde</b>	€	755		€ 813	

In het boekjaar is de beleidswaarde van € 755 miljoen met ongeveer € 59 miljoen gedaald ten opzichte van vorig jaar € 813 miljoen. De afname van de beleidswaarde met € 59 miljoen wordt onder andere veroorzaakt door:

- Een daling van de marktwaarde met € 46 miljoen.
- De onderhoudsnorm steeg relatief harder dan de beheernorm wat leidt tot een hoger afslag voor kwaliteit.

(x € 1.000)	Beoogd		Gerealiseerd	
2023	-32.787	Aflossen	-33.045	Afgelost
2022	-47.846	Aflossen	-48.214	Afgelost
2021	-57.056	Aflossen	-14.347	Afgelost
2020	-20.612	Aflossen	-50.711	Afgelost
2019	-35.000	Aflossen	-35.730	Afgelost
2018	-95.090	Aflossen	-75.609	Afgelost
2017	-71.176	Aflossen	-69.588	Afgelost
2016	-24.493	Aflossen	-25.041	Afgelost
2015	-18.540	Aflossen	-26.528	Afgelost
2014	-19.899	Aflossen	-35.828	Afgelost
2013	-21.480	Aflossen	-38.988	Afgelost
<b>Totaal</b>	<b>-443.979</b>	<b>Aflossen</b>	<b>-453.629</b>	<b>Afgelost</b>

### Verkochte woningen

	2023	2022
Transporten verkochte woningen	7	25

In 2023 zijn er maar 7 huurwoningen verkocht en geen VOV woningen. Een oorzaak van deze daling is dat de woningmarkt op slot zit. Ook willen we meer woningen behouden voor de primaire doelgroep, dus zijn we terughoudend in verkoop van woningen.



**Netto verkoopresultaat (x € 1.000)**

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
DAEB	443	1.486	928	390	668	483	693
Niet-DAEB	0	205	66	204	665	-327	2.443
Totaal	443	1.691	994	594	1.333	156	3.136

## 2. INTERN TOEZICHT

### GOVERNANCECODE 2020

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 2023. Per principe halen we puntsgewijs 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 onze kernwaarden en in dit licht houdt de organisatie zich aan klant- en collega-beloften;
- De raad van commissarissen spreekt tweemaal per jaar met de Huurderskoepel als huurdersvertegenwoordiging en de huurderscommissarissen zijn aanwezig op de algemene ledenvergadering van de Huurderskoepel.
- De raad van commissarissen spreekt tweemaal per jaar met de OR als medewerkersvertegenwoordiging;
- Op intranet besteedden we veelvuldig aandacht aan onze Governance;
- Onze integriteitscode is in 2023 herijkt. Tevens is de nieuwe meldingsregeling voorbereid. Integriteit blijft een continu gespreksonderwerp.

#### PRINCIPE 2

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

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

#### PRINCIPE 3

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

- Zowel onze directeur-bestuurder (a.i.) als de leden van de raad van commissarissen voldeden dit jaar aan de PE-norm;
- Het profiel voor de directeur-bestuurder is in verband met de werving opnieuw vastgesteld;
- Ieder heeft zijn of haar eigen rol en bevroeg de directeur-bestuurder (a.i) vanuit zijn of haar deskundigheid en vanuit breed oogpunt;
- De beloning van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen zijn volgens de beroepsregel van de VTW vastgesteld;



- 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 heeft de raad van commissarissen de zelfevaluatie uitgevoerd onder externe begeleiding;

#### 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 is 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 worden regelmatig gedeeld 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 risicomangement beschrijven we in een apart hoofdstuk;
- We rapporteren de top 6 risico's in de tertiaalrapportages die in het MT en de raad van commissarissen worden besproken;
- We hebben een actueel fiscaal statuut, treasury statuut en reglement financieel beleid en beheer;
- Het investeringsstatuut stelden we vast in het eerste kwartaal van 2023;
- 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. In 2023 zijn we gestart met een nieuwe onafhankelijke accountant voor de controlewerkzaamheden van 2023.

#### **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 zeven keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris (2022: 6). 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 zijn in de



statuten van Laurentius omschreven en in het reglement voor de raad verder uitgewerkt.

**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 missie en visie adequaat uit te kunnen voeren;
3. Het zijn van **inspirator** voor de directeur-bestuurder bij belangrijke zaken;
4. Het vervullen van de **werkgeversrol** voor de directeur-bestuurder.

**De raad als toezichthouder**

Bij het uitoefenen van het toezicht hanteerde de raad in 2023 de volgende kaders:

Extern	Intern
Focus op primaire doelgroep in het kernwerkgebied en financiële continuïteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ondernemingsplan 'Samen dichterbij' 2021 – 2024</li> <li>- Kaderbrief en (Meerjaren)begroting</li> <li>- Focuspunten en afspraken met directeur bestuurder en de jaarlijkse beoordeling daarvan</li> <li>- Verbindingenstatuut</li> <li>- Reglement Financieel beleid en beheer (Rfbb)</li> <li>- Treasurystatuut</li> <li>- Fiscaal statuut</li> <li>- Investeringsstatuut</li> </ul>
Woningwet 2015 en de herziene woningwet van 2020	<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 toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reglement raad van commissarissen</li> <li>- Reglement remuneratiecommissie</li> <li>- Reglement auditcommissie</li> </ul>
Governancecode Woningcorporaties 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profielschets raad van commissarissen</li> <li>- Jaarlijkse zelfevaluatie raad van toezicht en onderlinge samenwerking tussen raad van toezicht 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accountantsverslagen</li> <li>- Verslagen van interne audits</li> <li>- Rapportages van gerichte onderzoeken</li> </ul>



Extern	Intern
Topinkomens, klachtenreglement, Stedelijke Geschillencommissie	
Normen en beoordelingsbrieven vanuit de Autoriteit woningcorporaties en vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw	- Jaarlijkse toezichtsbrief (Aw) - Rechtmatigheidsbrief verslagjaar (Aw) - Beoordelingsbrief (WSW)
Cao Woondiensten	- Bedrijfseigen regeling

Bij het toezicht vaart de raad niet alleen op de directeur-bestuurder, maar de raad kijkt ook zelfstandig naar de organisatie en de omgeving. De raad onderhoudt een gestructureerd direct en zelfstandig contact met de ondernemingsraad, het managementteam en de Huurderskoepel van Laurentius. Daarnaast heeft de raad ook contactmomenten met andere belanghouders, overheden, professionals en managers. De raad informeert zich eigenstandig over actuele ontwikkelingen in de corporatiesector. De raad heeft twee subcommissies, de audit- en vastgoedcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie.

#### *Audit- en vastgoedcommissie*

Met ingang van de statutenwijziging is de auditcommissie gewijzigd in de audit- en vastgoedcommissie. Zij is een vaste commissie van de raad van commissarissen. Zij ondersteunt en adviseert de raad bij het toezicht op:

- Het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het Bestuur 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 informatieverzorging door de Vereniging, 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 business-controller en de externe accountant;
- Het toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverzorging aan externe toezichthouders;
- De goedkeuring van het opgestelde werkplan interne controle en/of het auditplan;
- De beoordeling van het functioneren van de externe accountant tezamen met het Bestuur;
- De goedkeuring van investeringen ten aanzien van verduurzaming en realiseren van vastgoed;
- De zin van klankbordfunctie voor het Bestuur met betrekking tot bovengenoemde taakgebieden;
- 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 de heer Kemperman (voorzitter) en de heer De Jong. In 2023 vergaderde de auditcommissie drie keer (2022: 5).



### **De raad als inspirator**

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

### **De raad als adviseur**

De raad gaf de directeur-bestuurder advies over de organisatieontwikkeling, verduurzaming, risicomangement, de accountantswissel, de statutenwijziging en het proces rondom de herbenoeming. Minimaal zesmaal per jaar hebben de voorzitter en de directeur-bestuurder (a.i.) 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 Hesem (voorzitter) en de heer Knuvers. Met ingang van 12 oktober is het voorzitterschap overgenomen door mevrouw Melis. De selectie- en remuneratiecommissie heeft deze taken:

- het doen van voorstellen aan de RvC betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor het Bestuur en de RvC;
- het jaarlijks voeren van een beoordelingsgesprek met het Bestuur;
- het jaarlijks voeren van een functioneringsgesprek met het Bestuur;
- het doen van voorstellen inzake de bezoldiging van individuele Bestuurders en leden van de RvC, ter vaststelling door de RvC, waarin in ieder geval aan de orde komt: de bezoldigingsstructuur en de hoogte van de vaste bezoldiging en/of andere variabele bezoldigingscomponenten, pensioenrechten, afvloeiingsregelingen en overige vergoedingen, alsmede de prestatiecriteria en de toepassing daarvan;
- het doen van voorstellen voor selectiecriteria en benoemingsprocedures inzake Bestuurders en de leden van de RvC;
- de periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de RvC en het Bestuur en het doen van voorstellen voor een profielschets van de RvC en het Bestuur en van hun individuele leden;
- het ter benoeming door de RvC werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC en Bestuurders;
- het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC;
- het houden van evaluaties van het functioneren van Bestuurders respectievelijk leden van de RvC 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 wordt ook tussentijds getoetst. De beloning van de directeur-bestuurder wordt verder verantwoord in de jaarrekening in hoofdstuk 12.

### *Beoordeling*

De raad maakte in de remuneratiecommissie in het jaar 2022 afspraken met de directeur-bestuurder over de speerpunten voor het jaar 2023. De raad gaf de directeur-bestuurder een goede beoordeling voor het jaar 2022 op basis van het ophalen van feedback door de remuneratiecommissie bij vertegenwoordigers van de ondernemingsraad, het managementteam, het presidium, de HKL, collega corporatiebestuurders uit Breda, een collega corporatiebestuurder uit de intervisiegroep, de wethouder Wonen van Breda, vertegenwoordiging van de afdeling



staf en de raad van commissarissen zelf. En startte mede op basis van deze uitvoerige feedbackronde het proces van de herbenoeming op.

#### *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 en de directeur-bestuurder a.i. verklaarden aan de raad dat zij geen schenkingen vroegen of aannamen dan wel zakelijke kansen van de corporatie voor zichzelf of familieleden benutten.

#### *Declaraties en vergoedingen*

Laurentius verstrekte geen auto, persoonlijke leningen, garanties of vaste vergoedingen en dergelijke aan de directeur-bestuurder, de managers of de medewerkers. Met de vertrokken directeur-bestuurder is een vertrekregeling afgesproken. De directeur-bestuurder kan de voor de functie en in het belang van Laurentius op eigen rekening gemaakte kosten declareren nadat de betreffende nota's door de voorzitter of de vicevoorzitter van de raad van commissarissen voor akkoord zijn getekend. Laurentius vergoedde aan de directeur-bestuurder 0,21 euro per gereden kilometer voor het woon-werkverkeer en andere zakelijke kilometers. Vergoeding vindt plaats op declaratiebasis door het indienen van een specificatie van het aantal gereden kilometers. Gemaakte kosten worden door Laurentius niet vergoed als met een (belaste) onkostenvergoeding de maximale bezoldiging uit de WNT wordt overschreden. Met de directeur-bestuurder (a.i) is afgesproken zijn reizen met het openbaar vervoer volledig te vergoeden.

#### *Nevenfuncties*

Jessie Bekkers had in 2023 de volgende bezoldigde nevenfuncties:

- 2016 – 31 augustus 2023 voorzitter raad van commissarissen ASVZ;
- 2021 – 31 augustus Arbitrator bij raad van arbitrage.

Paul van Roosmalen had in 2022 en 2023 de volgende bezoldigde nevenfuncties:

- 2023 – ultimo 2023 lid raad van commissarissen en auditcommissie SallandWonen;

#### *Bestuurswissel*

Directeur-bestuurder Jessie Bekkers en de raad van commissarissen van Laurentius hebben in goed onderling overleg besloten dat Jessie Bekkers per 1 september afscheid neemt van Laurentius. Per 1 september is Paul van Roosmalen aangesteld als interim directeur bestuurder. Gelijkertijd is er gestart met de wervingsprocedure voor een nieuwe bestuurder.

#### **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 auditcommissie en de onafhankelijke accountant. De auditcommissie op haar beurt liet zich adviseren door de manager Bedrijfsvoering en de business-controller conform het bepaalde in het Reglement financieel beleid en beheer.



### **Kennis is op peil**

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

### **Zelfevaluatie**

De jaarlijkse zelfevaluatie had de raad van commissarissen in september 2023 waarbij ze werden begeleid door 'Gevoel voor de zaak'. Het centrale thema hierbij was de evaluatie en reflectie op het handelen van de raad rondom het proces van de voorgenomen herbenoeming van Jessie Bekkers.

### **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 was voor 2023 toegepast. Laurentius zit nog steeds in klasse F en dit betekent dat de bezoldiging voor 2023 voor de leden € 14.480,- was en voor de voorzitter € 22.440,-.

### **Leden raad van commissarissen in 2023**

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. Tot 12 oktober was zij voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie. Haar expertise is Volkshuisvesting, huurdersvraagstukken en -participatie, zorg en welzijn. Tot 1 januari 2024 was zij directeur/bestuurder bij RIBW Brabant. 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. Zijn beroep is adviseur en zelfstandig ondernemer. Zijn nevenfuncties zijn lid van de eerste kamer, voorzitter raad van commissarissen Woonforte Alphen a/d Rijn, Voorzitter raad van commissarissen SSH, voorzitter van het bestuur van de SJJN, commissaris OSR juridische opleidingen en Voorzitter Stichting Nationaal Kenniscentrum Faunabeheer.

Ilse Melis is lid en sinds 12 oktober 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 Beter Wonen, 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 en 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 Nedam bij het Algemeen Pensioenfonds STAP.





NAAM	BENOEMD	AFTREDEND/ HERNOEMBAAR	PE-PUNTEN 2023 (NORM IS 5)
De heer drs. P.M. Knuvers RA RE RAB	7-2021 (her)	7-2025 (aftredend)	6
Mevrouw M.J.P. Hesen MBA	7-2021 (her)	1-2025 (aftredend)	5
De heer Drs. E. Kemperman MBA	7-2020	7-2024	5
Mevrouw mr. E.M.C. Melis	7-2021	7-2025	5
De heer ing. O.D.J. de Jong MRE	7-2021	7-2025	5



### 3. EXTERN TOEZICHT

We voerden in 2023 gesprekken met de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

#### **WSW: Borging**

Het WSW beoordeelt de begroting en dPi 2022 van Laurentius als voldoende aannemelijk. Opmerkingen daarbij op hoofdlijnen:

- Rekening gehouden met overname bezit van Mooiland.
- Realiseren van de flexibele woningen die als onderpand ingezet kunnen worden bij WSW. Dit project heeft al wel vertraging opgelopen waardoor de financieringsbehoefte verschuift in de tijd.
- De ICR en vermogensratio's voldoen op totaal niveau, waarbij de ICR DAEB in de prognosejaren kwetsbaar is en varieert tussen 1,40 en 1,52 en is gevoelig voor rentestijgingen.

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

#### **Oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2022 door Aw**

Bij deze beoordeling heeft de Aw onze verantwoordingsinformatie gebruikt over het verslagjaar 2022. De 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 2023**

- De conclusie van de Aw is dat de risico inschatting laag is voor Laurentius voor de onderdelen van het beoordelingskader.
- De beoordeling van het bedrijfsmodel wordt aangehouden, omdat momenteel niet alle informatie beschikbaar is om het bedrijfsmodel te kunnen beoordelen. De uitkomsten van de analyse door Laurentius van het bedrijfsmodel op (middel)lange termijn zal worden gedeeld en toegelicht met het Aw zodra Laurentius dit heeft afgerond.
- De financiële positie wordt als voldoende beoordeeld. Op basis van de laatste prognosecijfers is de ICR-daeb echter nog steeds uitermate kwetsbaar.
- Governance - Besturing – Kwaliteit wordt als risico laag beoordeeld.
- Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht. Laurentius heeft dit voorjaar gewerkt aan een statutenwijziging om een betere samenwerking tussen de leden, huurders, de RvC en het bestuur te borgen. De RvC en de toenmalige directeur-bestuurder hebben in goed overleg besloten dat deze directeur-bestuurder per 1 september 2023 afscheid nam van Laurentius.
- Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang Laurentius heeft de maatschappelijke opgave voldoende in beeld. De nieuwe woonvisie, nieuwe prestatieafspraken worden meegenomen in de herijkte portefeuillestrategie en het nieuwe ondernemingsplan. De actuele situatie maakt duidelijke prioritering noodzakelijk. In de verantwoording is Laurentius voldoende transparant.
- Naar de toekomst toe verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen.
- Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement en Controlfunctie. Laurentius werkt aan verdere doorontwikkeling van het risicomanagement in de organisatie, zoals in de jaarplannen is benoemd. Bij het cyberincident en het aangekondigde vertrek van de vorige bestuurder heeft de



controller zijn rol goed opgepakt. De controller draagt ook bij aan de verdere aanscherping van processen. De Aw waardeert de inzet van de controller en vertrouwt erop dat de controller steeds meer en beter zijn rol als derdelijns controller kan invullen.

#### 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, de Aw als ook het WSW blijkt dat Laurentius haar bedrijfsvoering op orde heeft. Door de accountant wordt er wel aandacht gevraagd voor het realiseren van de verbinding tussen risico's en interne beheersingsmaatregelen, een zogenaamd risicoraamwerk. Bij navraag in de sector blijkt dit overigens een algemene behoefte te zijn in is Laurentius hier geen uitzondering in.

##### **Strategische risico's**

Al enkele jaren zijn onderstaande strategische risico's relevant. In 2024, tegelijk met het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan worden de strategische risico's opnieuw in beeld gebracht.

Onderstaand de actuele strategische risicogebieden:

1. De beschikbaarheid van grondposities.
2. Onverwachte renovaties/investeringen.
3. Politieke onzekerheid ten aanzien van duurzaamheid en de energietransitie.
4. Informatie- en communicatietechnologie.
5. Organisatiecultuur verandering.

Hieronder volgt een korte toelichting inclusief mitigerende maatregelen.

Ad 1. De beschikbaarheid van grondposities.



*Omschrijving:* Het risico is dat Laurentius onvoldoende bouwlocaties kan verwerven om de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave te kunnen realiseren. Gezien de lage beschikbaarheid van grondposities blijft dit risico actueel. Het bestuursakkoord heeft echter wel een positieve invloed hierop doordat we als corporatie nu eerder aan tafel zitten bij gebiedsontwikkelingen

*Maatregelen:* We managen dit risico door periodiek nieuwbouwoverleg met gemeente en corporaties, deelname aan Bredase netwerken en in contact met marktpartijen blijven.

*Ad 2. Onverwachte renovaties/investeringen.*

*Omschrijving:* Het risico dat Laurentius onverwachte extra investeringen moet doen. Ondanks enkele tegen- en meevallers zijn we nog op koers met het realiseren van de vastgoedbegroting. Tegelijkertijd zien we dat de omgeving grillig is: een nieuw bestuursakkoord, nationale prestatieafspraken, tijdelijke woningen. Werken aan het verbeteren van de voorspelbaarheid is hiermee noodzakelijker dan ooit.

*Maatregelen:* Vanaf 2024 werken we met een 5-jaarsbegroting bij vastgoedprojecten. We gaan op basis van een spendanalyse weloverwogen keuzes maken over de partnerships die we kiezen. We zorgen dat dat investeringsprojecten op de juiste manier geadmistreerd worden. We hebben in beeld gebracht welke complexen de hoogste dagelijks onderhoudskosten hebben. Deze complexen worden komende jaren projectmatig aangepakt, waarmee we de voorspelbaarheid vergroten.

*Ad 3. Politieke onzekerheid ten aanzien van duurzaamheid en de energietransitie.*

*Omschrijving:* Het risico dat het realiseren van doelstellingen wordt belemmerd door politieke instabiliteit en onzekerheid.

De Energiewet is 4 juni 2024 aangenomen in de Tweede Kamer, inclusief 18 amendementen en diverse moties. Gezien het aantal amendementen en moties levert dit onzekerheid op richting verdere besluitvorming. Een van die moties betreft een onderzoek naar de mogelijkheden de huurder te beschermen tegen hogere kosten. Ook is toekomst van de salderingsregeling niet duidelijk. Een motie om die geleidelijk in plaats van in één keer in 2027 (voorstel Hoofdlijnenakkoord) af te schaffen, haalde het niet.

*Maatregelen:* We voeren het Laurentius duurzaamheidsbeleid, als onderdeel van de bestaande portefeuillestrategie, en de Gouden medaille in het Ondernemingsplan, gestaag uit. Ook pakken we woningen met de slechte energielabels e,f,g met voorrang aan. Daarnaast volgen we de politieke ontwikkelingen op de voet en sturen bij indien nodig.

*Ad 4. Informatie- en communicatietechnologie.*

*Omschrijving:* Het risico dat de beschikbaarheid, betrouwbaarheid en integriteit van systemen ontoereikend is om kwaliteit en continuïteit van dienstverlening te garanderen.

*Maatregelen:* Na de digitale aanval is het ERP-systeem gemigreerd naar de Cloud. Er is een securitytoets uitgevoerd door het externe bureau Northwave. Uitkomst van deze toets is dat er geen kritieke bevindingen zijn gevonden. Wel zijn er aandachtspunten en aanbevelingen benoemd en deze zijn we aan het implementeren. De Commissie Informatiebeveiliging heeft een procedure opgesteld over melding van (vermoedelijke) datalekken en beveiligingsincidenten.



#### Ad 5. Organisatiecultuur verandering

*Omschrijving:* Het risico dat Laurentius onvoldoende in staat is om de cultuurverandering naar een flexibele en wendbare organisatie te realiseren. Laurentius is afgelopen jaren een beheerorganisatie geweest en maakt nu de omslag naar een ontwikkelende organisatie. Dit vraagt om een update van kennis en vaardigheden op diverse aandachtsgebieden, denk aan projecten, contractbeheer, sociaal beheer etc.

*Maatregelen:* We houden de organisatie wendbaar door de overstap die we hebben gemaakt naar het rollenmodel. Ook besteden we veel aandacht aan het ontwikkelen van kennis en nieuwe vaardigheden van collega's. Ook actualiseren we jaarlijks de strategische personeelsplanning. Bovendien voeren we organisatiewijzigingen door.

#### **Financiële risicobuffers**

Het WSW concludeert naar aanleiding van haar jaarlijkse beoordeling dat de financiële positie van Laurentius een bestendig beeld laat zien, met een ICR en vermogensratio's die op totaalniveau voldoen aan de eisen die het WSW hieraan stelt. Tevens concludeert het WSW dat daarbij de ICR-DAEB in de prognosejaren kwetsbaar is en gevoelig is voor rentestijgingen met name ook door een toenemende leningenportefeuille. Het WSW komt tot slot tot de conclusie dat zowel de risico's in het bedrijfsmodel als in het managementmodel voldoende worden beheerst.

#### **Risicobeheersing**

Al enkele jaren is de beweging ingezet dat er meer en meer aandacht uit gaat naar soft-controls. Zo is er in de tweede helft van 2023 volop ingezet om het moreel kompas verder te implementeren in de organisatie door het structureel organiseren van sessies op het gebied van moreel beraad. Om de risicobeheersing meer kracht bij te zetten werd ook de rapportagestructuur grondig aangepakt en wordt er in de overgang naar 2024 hard gewerkt aan de maandafsluiting en maandrapportages.

#### **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 zoals hogere nieuwbouw-aantallen, ingrijpende huurmaatregelen en investeringen op het gebied van duurzaamheid en Co2-reductie.

Het op orde hebben van de bedrijfsvoering is dan ook geen luxe maar noodzaak om de uitdagingen voor de komende jaren efficiënt en effectief in te kunnen vullen. De scenarioanalyses laten zien dat Laurentius in staat is om zowel op korte, middellange en lange termijn deze uitdagingen aan te kunnen al is voor de korte termijn de ICR-Daeb zoals het WSW ook concludeert, kwetsbaar.

#### **Fraude- en corruptierisico**

In 2023 is gestart met de interne fraude-risico analyse. In de loop van 2023 en 2024 doorlopen we 3 stappen om tot een volwaardige fraude-risico beheersingssysteem te komen. Als eerste stap is een quickscan uitgevoerd om de grootste risico's in beeld te brengen op basis waarvan prioriteiten worden gesteld. Vervolgens wordt in 2024 de beoordelingssystematiek ontwikkeld om in het najaar 2024 de eerste beoordeling te doen.

De quickscan heeft de risico's in beeld gebracht en is uitgevoerd door een extern bureau om de onafhankelijkheid maximaal te borgen. Temeer daar er intern eerst bij



de ontwikkeling van de systematiek een kader komt voor risicobereidheid en aandacht is voor risicoperceptie en onderstaande risico's ook intern worden gewogen.

Er is een onderverdeling gemaakt naar:

- Organisatie brede risico's;
- IT-gerelateerde risico's;
- Risico's in kader van belangenverstremgeling;
- Risico's gerelateerd aan onderhoud;
- Risico's gerelateerd aan sociaal beheer;
- Risico's gerelateerd aan inkoop.

In de loop van 2024 wordt nadere betekenis gegeven aan bovengenoemde risico's en worden reeds in gang gezette beheersmaatregelen in beeld gebracht.



# Jaarrekening



## 1. BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

### ACTIVA

	toelichting	31 december 2023	31 december 2022
<b>VASTE ACTIVA</b>			
Immateriële vaste activa	8.1	509	888
		<u>509</u>	<u>888</u>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB-vastgoed in exploitatie	8.2.1	1.224.766	1.269.870
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.2.1	161.785	162.980
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.2.2	42.723	43.917
In ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.2.3	3.776	44
		<u>1.433.050</u>	<u>1.476.811</u>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.3.1	4.414	4.510
		<u>4.414</u>	<u>4.510</u>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvordering(en)	8.4.1	2.996	5.412
		<u>2.996</u>	<u>5.412</u>
Som van vaste activa		1.440.969	1.487.621
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.5.1	1.642	934
		<u>1.642</u>	<u>934</u>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	8.6.1	608	869
Overlopende activa	8.6.2	1.697	1.912
		<u>2.305</u>	<u>2.781</u>
Liquide middelen	8.7	3.145	6.281
Som van vlottende activa		7.092	9.996
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>		<u><u>1.448.061</u></u>	<u><u>1.497.617</u></u>





PASSIVA (x € 1.000)

	toelichting	31 december 2023	31 december 2022
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
Herwaarderingsreserve	8.8.1	863.978	929.321
Overige reserves	8.8.2	184.293	173.784
Totaal van eigen vermogen		1.048.271	1.103.105
<b>VOORZIENINGEN</b>			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.9.1	165	0
Voorziening latente belastingverplichting(en)	8.9.2	13	147
Overige voorzieningen	8.9.3	333	310
Totaal van voorzieningen		511	457
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
Schulden aan overheid	8.10.1	3.879	4.191
Schulden aan kredietinstellingen	8.10.1	325.011	302.781
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.10.2	38.361	39.461
Overige schulden	8.10.3	116	107
Totaal van langlopende schulden		367.367	346.540
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>			
Schulden aan overheid	8.11	312	353
Schulden aan kredietinstellingen		12.503	32.434
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		7.007	2.120
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.761	2.399
Schulden ter zake van pensioenen		1	80
Overlopende passiva	8.11.1	9.328	10.129
Totaal van kortlopende schulden		31.912	47.515
<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>		<b>1.448.061</b>	<b>1.497.617</b>



## 2. WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

(x € 1.000)

	toelichting	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Huuropbrengsten	9.1.1	58.174	58.188
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	4.953	3.233
Lasten servicecontracten	9.1.3	-4.348	-3.775
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.1.4	-4.507	-4.137
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.5	-26.403	-22.137
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.6	-2.858	-7.208
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>25.011</b>	<b>24.164</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1	2.092	7.188
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-201	-203
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3	-1.447	-5.294
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>444</b>	<b>1.691</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	-9.709	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4	-53.119	-10.952
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.5	5	1.733
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-62.823</b>	<b>-9.219</b>
Opbrengsten overige activiteiten	9.6	349	1.012
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>349</b>	<b>1.012</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	9.7	-494	-402
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	9.11	-1.417	-1.362
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.12.1	28	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.12.2	-11.639	-12.121
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-11.611</b>	<b>-12.112</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>-50.541</b>	<b>3.772</b>
Belastingen	9.13	-4.293	-1.285
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>-54.834</b>	<b>2.487</b>



### 3. KASSTROOMOVERZICHT 2023

(directe methode) (x € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Operationele activiteiten ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	58.084	58.097
Vergoedingen	4.768	3.097
Overige bedrijfsontvangsten	410	758
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	0	9
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>63.262</u>	<u>61.961</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Betalingen aan werknemers	-6.858	-6.167
Onderhoudsuitgaven	-21.647	-19.852
Overige bedrijfsuitgaven	-11.405	-9.130
Betaalde interest	-11.649	-12.433
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-511	-209
Verhuurderheffing	0	-4.462
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	-453	-213
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-52.523</u>	<u>-52.466</u>
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	<b><u>10.739</u></b>	<b><u>9.495</u></b>



(in € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.355	5.324
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	1.423
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>2.355</u>	<u>6.747</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-3.271	0
Verbeteruitgaven	-13.160	-5.705
Aankoop	-472	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.051	-1.572
Externe kosten bij verkoop	0	-18
Investerings overig	-231	-354
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-18.185</u>	<u>-7.649</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-15.830</u>	<u>-902</u>
<b><i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i></b>	<b><u>-15.830</u></b>	<b><u>-902</u></b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand:</b>		
Nieuwe te borgen leningen	35.000	38.875
<b>Uitgaand:</b>		
Aflossing geborgde leningen	-33.045	-48.214
<b><i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i></b>	<b><u>1.955</u></b>	<b><u>-9.339</u></b>
Afname (toename) van geldmiddelen	<u>-3.136</u>	<u>-746</u>
<b>Aansluiting liquide middelen</b>		
Liquide middelen per 1 januari	6.281	7.027
Liquide middelen per 31 december	3.145	6.281
Afname (toename) van geldmiddelen	<u>-3.136</u>	<u>-746</u>

#### 4. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING 2023

##### 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 bewoners. 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 2023, dat begint op 1 januari 2023 en eindigt op balansdatum 31 december 2023.

#### **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 waarden 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 tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

## **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. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe taxateur.
- 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 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: langlopende en kortlopende schulden en 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 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 vervolwaardering 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.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de geconsolideerde 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.

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





### **5.5 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.

### **5.6 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverliezen 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 waardevermindingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

## **5.7 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.

### **5.7.1 Overige immateriële vaste activa**

De overige immateriële vaste activa betreffen de kosten van gekochte software en de kosten voor het ontwikkelen van software voor nieuwe projecten of producten. Het geactiveerde bedrag aan gekochte software wordt volgens de lineaire methode afgeschreven in 5 jaar.

## **5.8 Vastgoedbeleggingen**

### **5.8.1 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 (marktwaarde)**

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 marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023'). Laurentius past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

### **Waarderingscomplex**

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden 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.

Laurentius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters woonegelegenheden</i>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
							e.v.
Prijzinflatie	3,9%	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	5,8%	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	5,8%	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging	-2,5%	7,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe: EGW				€ 1.027		(2022: € 1.009)	
MGW				€ 1.025		(2022: € 1.010)	
Studenteneenheid				€ 1.330		(2022: € 1.303)	
Zorgeenheid (extramuraal)				€ 1.858		(2022: € 1.751)	
Beheerkosten per vhe:							
EGW				€ 509		(2022: € 481)	
MGW				€ 499		(2022: € 472)	
Studenteneenheid				€ 471		(2022: € 445)	
Zorgeenheid (extramuraal)				€ 460		(2022: € 437)	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				0,0579%		(2022: 0,066%)	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)				0,07%		(2022: 0,07%)	
Verhuurderheffing (% van de WOZ)				0,00%		(2022: 0,00%)	
Huurderving (% van de huursom)				1,0%		(2022: 1,0%)	
Mutatieleegstand DAEB				0 maanden		(2022: 0 maanden)	
Mutatieleegstand niet-DAEB				3 maanden		(2022: 3 maanden)	
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)				1,0%		(2022: 1,0%)	
Disconteringsvoet:				6,64%		(2022: 6,05%)	

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 (2022: € 571) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% (2022: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

*Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed*

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 6,88	(2022: € 6,50)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 8,36	(2022: € 7,90)
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 11,53	(2022: € 10,90)
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 13,97	(2022: € 13,20)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	(2022: 3,0%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,5%	(2022: 2,0%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	(2022: 0,23%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2022: 0,13%)
Disconteringsvoet:	9,49%	(2022: 6,19%)

*Parameters intramuraal zorgvastgoed*

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,11	(2022: € 10,50)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,97	(2022: € 13,20)
Beheerkosten % van de markthuur ZOG	2,50	(2022: € 2,50%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	(2022: 0,35%)
Disconteringsvoet:	8,52%	(2022: 5,96%)

Laurentius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Laurentius de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Laurentius opereert.



## Woningen

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius
Markthuur	Prijsinflatie	Markthuren zijn ingeschat op basis van referentietransacties (marktbewijs).	Min € 0, max € 1.606	Min € 208, max € 1.850
Exit Yield		Niet afgeweken van de basis versie, tenzij de modelmatig berekende eindwaarde onrealistische output parameters voort brengt naar inzicht van taxaties. In dergelijke gevallen is rekening gehouden met de te verwachte kasstroomontwikkelingen in relatie tot de huidige kasstromen alsmede de ingeschatte risico's in relatie tot o.a. technische veroudering	DE min 5,27%, max 6,98% UP min 0,00%, max 5,15%	DE Min 4,50%, max 5,25% Up min 0,00%, Max 6,00%
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarden zijn ingeschat op basis van referentietransacties (marktbewijs).	Min € 0, max € 599k	Min € 78k, max € 585k
Leegwaarde ontwikkeling	Stijging per Corop regio	Door de taxateur op basis recente inschattingen.	Min - 4,0%, max 7,6%	Min 4,0%, max 7,6%
Disconteringsvoet uitponden/ Door-exploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties.	Min 5,54%, max 8,75%	Min 4,25%, max 9,00%



Mutatiekans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van Basisversie. De taxateur heeft een ondergrens van 4,9% gesteld	Min 0,25%, max 27,8%	Min 5,0%, max 31,32%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Grotendeels op basis van basisversie. Voor 12 complexen heeft de taxateur VTW-normen toegepast	Min € 411, max € 2.315	Min € 411, max € 2.315

**BOG / MOG**

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius
Markthuur	Prijsinflatie	Markthuren zijn ingeschat op basis van referentietransacties (marktbewijs).	Min € 75, max € 250	Min € 75, max € 250
Exit Yield	Modelmatig bepaald	Grotendeels de basisversie toegepast. 1 complex door de taxateur aangepast.	Min - 92,69%, max 41,87%	Min 92,69%, max 15,34%
Disconteringsvoet uitponden/ Doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van gesimuleerde transacties.	Min 9,42%, max 10,26%	Min 4,25%, max 9,75%





### Parkeren

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius
Markthuur	Prijsinflatie	Markthuuren op basis van markthuurreferenties	Min € 0, max € 97	Min € 30, max € 100
Exit-Yield	Modelmatig bepaald	Grotendeels de basisversie toegepast 1 complex aangepast.	Min 0%, max 10,7%	Min 0%, max 10,7%
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarden zijn ingeschat op basis van referentietransacties (marktbevijs).	Min € 0, max € 33k	Min € 8k, max € 28k
Leegwaarde ontwikkeling	Stijging per Corop regio	Door de taxateur op basis recente inschattingen	3,8%	0,0%
Disconteringsvoet uitponden/ Door-exploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties.	Min 7,69%, max 7,78%	Min 5,5%, max 8,0%
Mutatiekans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Op basis van eigen invoer. De taxateur heeft een ondergrens van 5% gesteld.	Min 9,0%, max 16,3%	Min 9,0%, max 16,3%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid.	Op eigen invoer bepaald op basis van VTW-normen.	Min € 63 max € 213	Min € 63, max € 213



**ZOG**

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Laurentius	Parameter Handboek	Bandbreedte Laurentius
Exit Yield	Modelmatig bepaald	Grotendeels de basisversie toegepast 1 complex aangepast.	Min 4,6%, max 14,3%	Min 4,6%, max 14,3%
Disconteringsvoet uitponden/ Door-exploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van gesimuleerde transacties.	Min 8,4%, max 8,4%	Min 5,0%, max 12,5%

**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 tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de in de full versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek met een eeuwigdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
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.



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.

## **5.8.2 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.

### **5.8.3 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 tevens, 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.

## **5.9 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.

Investeringssubsidies 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

## **5.10 Overige 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.



## **5.11 Voorraden**

### **5.11.1 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.

## **5.12 Vorderingen**

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

## **5.13 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.

## **5.14 Eigen vermogen**

### **5.14.1 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.

## **5.15 Voorzieningen**

### **5.15.1 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.

#### **5.15.2 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 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.

Vornoemde 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.



### **5.15.3 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, blijfkansen 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.

### **5.16 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.

### **5.17 Kortlopende schulden**

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

### **5.18 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.

#### **5.18.1 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.



### **5.19 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.

## 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 de inbegrepen servicedienst). 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 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 2023	Verdeelsleutel 2022
Lasten verhuur en beheer-activiteiten	39,94%	42,49%
Lasten onderhoudsactiviteiten	49,29%	43,80%
Toegerekende organisatiekosten verkoop	1,84%	2,13%
Leefbaarheid	8,93%	11,58%
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

#### **6.1.4 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 verdelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdelstaat.



### **6.1.5 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.

### **6.1.6 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.

## **6.2 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 waarden marktwaarde.

## **6.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **6.3.1 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 waarden marktwaarde.

### **6.3.2 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 Leefbaarheid**

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

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 effectieverentevoet 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.

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 waardeverminderverslies 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 EN SCHEIDING

### 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.

### 7.2 Grondslagen voor gescheiden overzichten

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2022 opgenomen.

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

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

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



<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vastgoed in exploitatie</li><li>• Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</li><li>• Voorraad</li></ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verkoopopbrengsten en -lasten</li><li>• Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li></ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verhuurderheffing</li><li>• Desinvesteringskasstromen</li><li>• Investeringskasstromen</li></ul>
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Schulden/leningen kredietinstellingen</li><li>• Schulden/leningen overheid</li><li>• Liquide middelen</li></ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rentebaten en rentelasten</li></ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Renteontvangsten en rente-uitgaven</li><li>• Financieringskasstroom leningen</li></ul>
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Laurentius op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 89,5%/10,5% (2022: DAEB/ niet-DAEB is: 89,5%/10,5%). De verdeling is niet gewijzigd t.o.v. 2022.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie</li><li>• Financiële vaste activa</li><li>• Vorderingen</li><li>• Voorzieningen</li><li>• Overige langlopende schulden</li><li>• Schulden aan leveranciers</li><li>• Belastingen en premies sociale verzekeringen</li><li>• Schulden ter zake van pensioenen</li><li>• Overlopende passiva</li></ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Huuropbrengsten</li><li>• Opbrengsten en lasten servicecontracten</li><li>• Lasten onderhoudsactiviteiten</li><li>• Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li><li>• Overige directe lasten exploitatie bezit</li><li>• Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li><li>• Leefbaarheid</li><li>• Belastingen</li></ul>



	<p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li><li>• Overige bedrijfsontvangsten</li><li>• Personeelsuitgaven</li><li>• Uitgaven onderhoud</li><li>• Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie</li><li>• Overige indirecte bedrijfsuitgaven</li><li>• Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat</li><li>• Leefbaarheid</li></ul>
--	--

### **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. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(in € 1.000)

### 8.1 Immateriële vaste activa

	<u>Overige immateriële vaste activa</u>
<i>Stand per 1 januari 2023</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.805
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-1.917</u>
Boekwaarde 1 januari 2023	888
<i>Mutaties</i>	
Investeringsen	117
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-496
Cumulatieve afschrijving desinvestering	0
Totaal mutaties	<u>-379</u>
<i>Stand per 31 december 2023</i>	
Verkrijgingsprijzen	2.922
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-2.413</u>
Boekwaarde 31 december 2023	<u>509</u>

Onder de post immateriële vaste activa ten dienste van de exploitatie valt met name investeringen in ICT-software. De volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:

- Software lineair 5 jaar



## 8.2 Vastgoedbeleggingen

### 8.2.1 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 2023</i>		
Verkrijgingsprijzen	430.024	108.890
Cumulatieve waardeveranderingen	839.846	54.090
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	1.269.870	162.980
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	1.269.870	162.980
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringen:		
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	16.863	177
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	476	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-124	0
Herclassificaties:		
Overboekingen naar voorraden	-46	0
Overboekingen van voorraden	102	0
Waardeveranderingen:		
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde)	-52.504	-615
Waardeveranderingen herstructureringen	-209	-875
Waardeveranderingen onrendabele investeringen	-9.699	-10
Overige mutaties:		
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-656	656
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	528	-528
Totaal mutaties	-45.269	-1.195
<i>Stand per 31 december 2023</i>		
Verkrijgingsprijzen	447.167	109.195
Cumulatieve waardeverminderingen	787.133	52.600
Cumulatieve waardeveranderingen onrendabele investeringen	-9.699	-10
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	1.224.601	161.775
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	165	0
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	1.224.766	161.785



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 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.

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd: In 2023 is 31,4% middels een full-waardering getaxeerd door de externe taxateur(s). Het overige deel heeft door middel van een taxatie-update plaatsgevonden. De (deel)portefeuille is door Laurentius (in samenspraak met taxateur) 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.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS Web van Ortec Finance B.V. en is wel 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'. De full-versie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

#### *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 6,36%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 7,03%
- Parkeergelegenheden 6,84%
- Zorgvastgoed 6,13%



*Waardeveranderingen*

De herwaardering van vastgoedbeleggingen bedraagt € -64,3 miljoen (2022: € -28,3 miljoen).

Onder de post herclassificaties zijn DAEB-woningen opgenomen die in het splitsingsplan zijn overgeheveld naar de niet-DAEB-tak en andersom. Laurentius maakt hierbij gebruik van de administratieve splitsing. Dit splitsingsplan is door het Ministerie goedgekeurd d.d. 17 oktober 2017. In totaal betreft dit een waarde van € 0,7 miljoen (2022: € -2,9 miljoen).

In de posten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 7.330 (2022: 7.333) woningen en 972 (2022: 971) overige eenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2,0 miljard (2022: € 1,9 miljard). De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:





	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>
<b>Marktwaaarde per 1 januari 2023</b> (x € 1.000)	1.269.870	162.980
<b>Vorraadmutaties</b>		
Verkoop/ sloop/ overig weg	-1.432	-
Nieuwbouw/ aankoop/ overig nieuw	1.521	606
Classificatiewijzigingen	960	-960
<b>Vastgoedgegevens</b>		
Contractuur	-674	1.420
Leegstand	-1.282	75
Maximale huur	819	-
Mutatiegraad doorexpluiten	-523	-153
WOZ-waarde	-4.970	-410
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-1.447	-235
<b>Methodische wijzigingen</b>		
Aanpassing indexatie BOG- markthuurontwikkeling jaar 1	-3.485	-805
Aanpassing harde huren BOG-markthuur 27na einde contract	-66	-143
Overdrachtskosten	-27.367	-3.504
<b>Marktontwikkelingen</b>		
Macro-economische parameters	-4.019	-141
Liberalisatiegrens	13	-
Mutatiegraad uitponden	-2.841	-1.274
Reguliere huurstijging	15.999	868
Markthuur	-6.482	1.020
Leegwaarde	13.338	2.410
Historische leegwaardestijging	-21	-
Leegwaardestijging	17.565	1.976
Splitsingskosten	-135	-13
Verkoopkosten	-	-1
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.137	-1.407
Beheerkosten	-2.291	-170
Belastingen en verzekeringen	1.268	118
Disconteringsvoet	-37.216	-262
Exit yield	-198	-207
	<u>-45.104</u>	<u>-1.194</u>
<b>Marktwaaarde per 31 december 2023</b>	<u>1.224.766</u>	<u>161.785</u>



#### *Woningen bestemd voor de verkoop*

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geïnclassificeerd voor de verkoop bedraagt 271. Het aantal woningen volgens de begroting 2024 komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 23 gesplitst in 21 DAEB- en 2 niet-DAEB-woningen. In de begroting 2024 is een opbrengstwaarde van € 6,0 miljoen en een boekwaarde van € 4.5 miljoen 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: € 1.6 miljard (2022: € 1.0 miljard). Het onroerende goed is vrijwel geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen met borgstelling van WSW, waarvoor jegens WSW een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen' Hierbij is het volledige bezit in hypothecaire zekerheid afgegeven.

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

#### *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 2023 € 754 miljoen (2022: € 813 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>
Marktwaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar (x € 1.000)	1.224.766	161.785
Afslag 1: Beschikbaarheid (door exploiteren)	32.994	2.566
Afslag 2: Betaalbaarheid (huren)	-317.324	-13.810
Afslag 3: Kwaliteit (onderhoud)	-275.553	-17.988
Afslag 4: Beheer (beheerkosten)	-41.393	-1.553
Subtotaal	-601.276	-30.785
Beleidswaarde ultimo boekjaar	<u>623.490</u>	<u>131.000</u>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
DAEB	623.490	679.565
Niet-DAEB	131.000	133.423
	<u>754.490</u>	<u>812.988</u>

### Gevoeligheidsanalyse (x € 1.000)

<i>Parameter</i>	<i>Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2023</i>	<i>Effect wijziging parameter</i>	<i>Effect op marktwaarde</i>	<i>Effect op marktwaarde %</i>
Disconteringsvoet	Gemiddeld	+ 0,5%	€ -75.547	-5,45%
	6,36%	-/- 0,5%	€ 99.232	7,16%
Gemiddelde markthuur	Gemiddeld	+ 10%	€ 34.552	2,49%
	€ 888	-/- 10%	€ -25.956	-1,87%
Mutatiegraad	Gemiddeld	+ 1%	€ 31.103	2,24%
	7,58%	-/- 1%	€ -37.670	-2,72%
Leegwaarde	Gemiddeld	+ 10%	€ 84.219	6,07%
	€ 270.839	-/- 10%	€ -80.545	-5,81%

### 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	€ 72,6 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 33,1 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 25,5 miljoen lager

### 8.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Stand per 1 januari 2023</i>		
(x € 1.000)		
Verkrijgingsprijzen	28.702	29.977
Cumulatieve waardeveranderingen	15.215	9.723
Boekwaarde per 1 januari 2023	43.917	39.700
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	0	0
Desinvesteringen	-889	-1.756
Desinvesteringen herwaarderingen	-323	0
Herwaarderingen	18	5.972
Totaal mutaties	-1.194	4.217
<i>Stand per 31 december 2023</i>		
Verkrijgingsprijzen	27.813	28.702
Cumulatieve waardeveranderingen	14.910	15.215
Boekwaarde per 31 december 2023	42.723	43.917

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 183 verhuureenheden opgenomen (2022: 188 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% (2022: 10% en 28%) van de marktwaarde. Kopers die onder "Slimmer kopen" in het verleden een woning van Laurentius hebben gekocht zijn verplicht deze eerst aan Laurentius aan te bieden.



### 8.2.3 Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

*Stand per 1 januari 2023 (x € 1.000)*

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	44
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	<u>44</u>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	<u><u>44</u></u>

#### *Mutaties*

Investerings	3.732
Totaal mutaties	<u>3.732</u>

*Stand per 31 december 2023*

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	3.776
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	<u>3.776</u>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	<u><u>3.776</u></u>

De vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft 5 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



### 8.3 Materiële vaste activa

#### 8.3.1 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- gebouwen en terreinen	overige roerende zaken	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2023</i>			
(x € 1.000)			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.949	375	5.324
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-565	-249	-814
Boekwaarde 1 januari 2023	4.384	126	4.510
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Investerings	0	33	33
Desinvesteringen	0	-37	-37
Afschrijvingen	-64	-65	-129
Cumulatieve afschrijving desinvestering	0	37	37
Totaal mutaties	-64	-32	-96
<i>Stand per 31 december 2023</i>			
Verkrijgingsprijzen	4.949	371	5.320
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-629	-277	-906
Boekwaarde 31 december 2023	4.320	94	4.414

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.

## 8.4 Financiële vaste activa

### 8.4.1 Latente belastingvordering(en)

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

(x € 1.000)	<b>31 december 2023</b>	<b>31 december 2022</b>
Compensabele verliezen	2.484	4.680
Langlopende leningen	0	15
Afschrijvingspotentieel	512	717
	<u>2.996</u>	<u>5.412</u>

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

Stand per 1 januari 2023 (x € 1.000)	5.412
Terugname saldering met latente belastingverplichting	499
Vrijval ten laste van het resultaat	-2.900
Saldering met latente belastingverplichting	-15
Stand per 31 december 2023	<u>2.996</u>

Sinds 1 januari 2008 is Laurentius voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Laurentius alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Laurentius heeft de VSO2 op 30 april 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de VSO2 per 1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging heeft voor Laurentius naar verwachting beperkte impact.

#### *Compensabele verliezen*

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,52% (2022: 2,53%), dit is een netto percentage dus na aftrek van vennootschapsbelasting en hebben een gemiddelde looptijd van 1 jaar (2022: 2 jaar). De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 3,2 miljoen (2022: 5,7 miljoen). 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 t/m 2022. Op grond van artikel 15d, vijfde lid is deze niet aftrekbare rente voorwaarts verrekenbaar in latere jaren, mits daar wel ruimte is voor aftrek. Op grond hiervan zou een tijdelijk verschil tussen commerciële en fiscale waardering ontstaan waar in beginsel een (actieve) latentie voor gevormd zou moeten worden. Echter, op basis van de huidige fiscale meerjarenplanning van Laurentius is niet de verwachting dat deze rentelasten binnen afzienbare tijd gecompenseerd kunnen worden. Het uitgangspunt is dan ook dat deze

rentelasten vooralsnog oneindig naar de toekomst zullen worden doorgeschoven waardoor de contante waarde van deze latentie nihil bedraagt. De nominale waarde bedraagt circa € 7,9 miljoen.

#### *Langlopende leningen*

In de jaarrekening is voor de leningen- en derivatenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering zoals toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

#### *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.

## **8.5 Voorraden**

### **8.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop**

(x € 1.000)

	<b>31 december 2023</b>	<b>31 december 2022</b>
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.642	934
	<u>1.642</u>	<u>934</u>

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

Het aantal woningen bestemd voor de verkoop bedraagt 6 (2022: 5). Het aantal woningen welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 6 (2022: 5). De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 2,1 miljoen (2022: € 1,3 miljoen) en de boekwaarde € 1,6 miljoen (2022: € 0,9 miljoen).

## **8.6 Vorderingen**

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



### 8.6.1 Huurdebiteuren

(x € 1.000)

	<b>31 december 2023</b>	<b>31 december 2022</b>
Huurdebiteuren	855	1.237
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-247	-368
	<u>608</u>	<u>869</u>

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen van € 202 duizend (2022: € 279 duizend) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

### 8.6.2 Overlopende activa

(x € 1.000)

	<b>31 december 2023</b>	<b>31 december 2022</b>
Vooruitbetaald planmatig onderhoud	1.365	1.416
Vooruitbetaalde software licenties	219	158
Vooruitbetaalde assuratiekosten	44	6
Investeringen in complexgewijze aankoop	38	0
Overige	31	332
	<u>1.697</u>	<u>1.912</u>

Onder de overlopende activa is een post opgenomen vooruitbetaald planmatig onderhoud. Dit betreft een in 2020 betaalde afkoopsom van € 1.5 miljoen voor onderhoud. Deze afkoop heeft betrekking op een periode van 30 jaar. Deze post wordt lineair verdeelt over 30 jaar en heeft voor een bedrag van € 1,3 miljoen een looptijd langer dan één jaar. De overige posten hebben resterende looptijd korter dan een jaar.

### 8.7 Liquide middelen

(x € 1.000)

	<b>31 december 2023</b>	<b>31 december 2022</b>
Rekening-courant banken	3.145	6.281
	<u>3.145</u>	<u>6.281</u>

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

## 8.8 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

(x € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Stand per 1 januari	1.103.105	1.100.618
Uit resultaatbestemming	-54.834	2.487
Stand per 31 december	<u>1.048.271</u>	<u>1.103.105</u>

### 8.8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(x € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Stand per 1 januari	929.321	960.083
Realisatie door verkoop	-720	-1.693
Ongerealiseerde herwaarderingsboekjaar	-64.259	-28.351
Overige mutaties	-364	-718
Stand per 31 december	<u>863.978</u>	<u>929.321</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.

In de herwaarderingsreserve zijn de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

### 8.8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(x € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Stand per 1 januari	173.784	140.535
Uit resultaatbestemming	-54.834	2.487
Overige mutaties	65.343	30.762
Stand per 31 december	<u>184.293</u>	<u>173.784</u>

Per 31 december 2023 bestaat het eigen vermogen voor in totaal € 863 miljoen (2022: € 929 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingsreserve. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de verkrijgingsprijs. De waardering van dit vastgoed is bepaald conform het Handboek

modelmatig waarden zoals voorgeschreven in de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 632 miljoen (2022: € 620 miljoen) in het eigen vermogen opgenomen dat op basis van het eigen beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Laurentius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Maar vooral omdat de doelstelling van Laurentius is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### Voorstel resultaatbestemming 2023

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.

## 8.9 Voorzieningen

### 8.9.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

(x € 1.000)

	Toekomstige investeringen in bestaande complexen	Toekomstige investeringen in nieuwbouwproj ecten	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2023</i>	0	0	0
Toevoeging ten laste van resultaat	9.709	0	9.709
Onttrekkingen	-9.544	0	-9.544
Totaal mutaties	165	0	165
<i>Stand per 31 december 2023</i>	165	0	165

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 165 duizend. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0.

### 8.9.2 Voorziening latente belastingverplichting(en)

(x € 1.000)

Stand per 1 januari 2023	147
Mutaties in het boekjaar:	
• Vrijval ten gunste van resultaat	-156
• Saldering met latente belastingvorderingen	22
	<hr/>
Stand per 31 december 2023	13
	<hr/>

(x € 1.000)

	<b>31 december 2023</b>	<b>31 december 2022</b>
Langlopende leningen	<hr/> 13	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	147
	<hr/> 13	<hr/> 147

De voorziening latente belastingverplichtingen is o.a. gevormd voor een verschil in de waarderingmethode tussen fiscaal en bedrijfseconomisch voor de verwachte terugkopen VOV voor de komende 5 jaar. De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard.

### 8.9.3 Overige voorzieningen

(in €1.000)	Jubileumvoorzie- ning	Loopbaanvoorzie- ning	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2023	94	216	310
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Toevoegingen ten laste van het resultaat	20	46	66
Onttrekkingen	-7	-10	-17
Vrijval ten gunste van het resultaat	-7	-19	-26
Totaal mutaties	6	17	23
Boekwaarde 31 december 2023	100	233	333

#### *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, blijfkans 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 duizend. Het deel van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 67 duizend.

#### *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.



## 8.10 Langlopende schulden

### 8.10.1 Schulden aan overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2023 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

(x € 1.000)	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2023 (lang- en kortlopend)</i>	4.544	335.215	339.759
Bij: nieuwe leningen	0	35.000	35.000
Af: aflossingen	-353	-32.701	-33.054
<i>Stand per 31 december 2023 (lang- en kortlopend)</i>	4.191	337.514	341.705
<i>Af: Aflossingsverplichting komend jaar</i>	312	12.503	12.815
<i>Stand per 31 december 2023 (langlopend)</i>	3.879	325.011	328.890
<i>Looptijd van:</i>			
Resterende looptijd > 1 jaar t/m 5 jaar	1.203	59.635	60.838
Resterende looptijd > 5 jaar	2.676	265.376	268.052
	3.879	325.011	328.890

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

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

(x € 1.000)	2023	2022
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	4.191	4.544
Gemiddelde rente (in procenten)	0,55	0,60
Gemiddelde looptijd (in jaren)	13,0	14,7
Reële waarde(in € 1.000)	3.936	4.198

#### *Schulden aan kredietinstellingen*

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

(x € 1.000)	2023	2022
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	337.514	325.215
Gemiddelde rente (in procenten)	3,40	3,10



(x € 1.000)	2023	2022
Gemiddelde looptijd (in jaren)	23,5	19,7
Reële waarde (in € 1.000)	341.856	348.748
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (in € 1.000)	0	10.000
Gemiddelde rente (in procenten)	3,13	0
Gemiddelde looptijd (in jaren)	0	1,0
Reële waarde (in € 1.000)	0	10.011

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

Rentepercentages	x € 1.000
-1% - 0%	12.272
0% - 1%	25.249
1% - 2%	33.271
2% - 3%	30.000
3% - 4%	63.031
4% - 5%	172.560
5% - 6%	3.017
> 6%	2.305
Totaal	341.705

Renteherzieningsperiode	x € 1.000
van 1 tot 3 maanden	0
van 3 tot 6 maanden	7.049
van 6 maanden tot 1 jaar	5.000
van 1 tot 5 jaar	49.609
van 5 tot 10 jaar	4.367
> 10 jaar	275.680
Totaal	341.705

Resterende looptijd	x € 1.000
< 1 jaar (kortlopend)	12.815
van 1 tot 5 jaar	44.688
van 5 tot 10 jaar	42.476
van 10 tot 15 jaar	36.250
van 15 tot 20 jaar	37.520
> 20 jaar	167.956
Totaal	341.705

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 345,8 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2023 inclusief kredietopslag (credit spread).

Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 346,7 miljoen).

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 341,7 miljoen (2022: € 339,7 miljoen).

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

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

(in € 1.000)	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	39.461	36.869
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	0
Af: definitieve verkoop	-889	-1.281
Af: herwaardering verkoop	-224	0
Af: in verhuur genomen	0	-367
Waardeveranderingen	13	4.240
	<u>-1.100</u>	<u>2.592</u>
Stand per 31 december	<u>38.361</u>	<u>39.461</u>

Bij Laurentius zijn onder de terugkoopverplichting enkel terugkooprechten verantwoord.

In totaal zijn er 5 woningen (2022: 9) teruggekocht. 4 woningen (2022: 2) zijn in de verhuur gegaan.

### 8.10.3 Overige schulden

Onder de overige schulden is een bedrag van € 116 duizend (2022: € 107 duizend) aan waarborgsommen opgenomen.

(in € 1.000)	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	107	111
Bij: Toegevoegde waarborgsommen	9	3
Af: Uitbetaalde waarborgsommen	0	-7
Stand per 31 december	<u>116</u>	<u>107</u>

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen verrekenen we bij beëindiging van de huurovereenkomst. De reële waarde van de waarborgsommen bedraagt € 116 duizend.



## 8.11 Kortlopende schulden

(in € 1.000)

	<b>31 december 2023</b>	<b>31 december 2022</b>
Schulden aan overheid	312	353
Schulden aan kredietinstellingen	12.503	32.434
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.007	2.120
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.761	2.399
Schulden ter zake van pensioenen	1	80
Overlopende passiva	9.328	10.129
	<u>31.912</u>	<u>47.515</u>

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

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

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

### 8.11.1 Overlopende passiva

(in € 1.000)

	<b>31 december 2023</b>	<b>31 december 2022</b>
Niet vervallen rente op geldleningen	5.056	5.121
Transitorische onderhoud	467	1.108
Vooruit ontvangen huren	2.147	2.044
Nog te verrekenen servicekosten	1.335	884
Vakantiedagen	224	224
Overige	99	748
	<u>9.328</u>	<u>10.129</u>

## 8.12 Financiële instrumenten

### 8.12.1 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.

### 8.12.2 Renterisico

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

### 8.12.3 Liquiditeitsrisico

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

(in € 1.000)	<b>31-dec- 2023</b>	<b>Prognose 2024 e.v.</b>
Kredietlimiet	0	0
Lopende investeringsverplichtingen	5.226	6.993
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	5.000	0
Financieringsruimte lopend boekjaar	45.381	393
Financieringsruimte eerste prognose jaar	-1.554	394
Financieringsruimte tweede prognose jaar	-1.553	0

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

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



#### **8.12.4 Valutarisico**

Laurentius is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

#### **8.12.5 Prijsrisico**

Laurentius loopt geen prijsrisico's.

#### **8.12.6 Beschikbaarheidsrisico**

Indien er sprake zou zijn van 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 allereerst 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 de Aw en WSW worden gehanteerd.

Laurentius hanteert tevens 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 verkopen uit bestaand bezit. Over 2023 en 2022 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Laurentius ook in 2024 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.

#### **8.12.7 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 waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.



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

### **8.13.1 Investeringsverplichtingen**

Per 31 december 2023 is Laurentius een investeringsverplichting aangegaan van € 4,6 miljoen (2022: € 11,6 miljoen).

### **8.13.3 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 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 onderpandsratio 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 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 470 duizend) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 9,0 miljoen per 31 december 2023 (€ 9,0 miljoen per 31 december 2022).

Laurentius zal de komende 3 jaren naar verwachting in totaal € 2,0 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Laurentius het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken



#### **8.13.4 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.

#### **8.13.5 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 2024-2028.

#### **8.13.6 Meerjarige financiële verplichtingen**

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. De operational leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

Per 31 december 2023 zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases van bedrijfsauto's en overige inventaris als volgt te specificeren:

(in € 1.000)

Te betalen	
Binnen één jaar	53
Tussen een jaar en vijf jaar	108
Meer dan vijf jaar	5

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

	€
Minimale leasebetalingen in € 1.000	50

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

#### **8.13.7 Onderhoudsverplichtingen**

Per 31 december 2023 heeft Laurentius geen onderhoudsverplichtingen (2022: € 0).



#### **8.13.8 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.

#### **8.13.9 Claims**

Er zijn in 2023 geen claims tegen Laurentius ingediend.

#### **8.13.10 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.

## 9. TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING 2023

(in €1.000)

### 9.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 9.1.1 Huuropbrengsten

(in € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Woningen en woongebouwen	57.589	57.553
Vastgoed niet zijnde woningen	1.102	997
	<u>58.691</u>	<u>58.550</u>
Af: Huurderving wegens leegstand	-517	-362
	<u>58.174</u>	<u>58.188</u>
Huurderving in % van de netto huur	0,88%	0,62%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2023 verlaagd met gemiddeld 1,85% (verhoging 2022: 2,14%).

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van verhoging of verlaging van de huren bij de jaarlijkse huurprijsaanpassing en vanwege woningverbetering en verkoop/terugkoop van woningen.

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

(in € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Breda	56.089	56.116
Alphen-Chaam	2.085	2.072
	<u>58.174</u>	<u>58.188</u>

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

(in € 1.000)	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Woningen	52.645	52.801
Bedrijfsonroerend goed	957	883
Maatschappelijk vastgoed	99	102
Intramuraal zorgvastgoed	4.361	4.297
Parkeergelegenheid	96	90
Grondposities	2	2
Overig	14	13
	<b>58.174</b>	<b>58.188</b>

### 9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

(in € 1.000)	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overige goederen, leveringen en diensten	4.953	3.233
	<b>4.953</b>	<b>3.233</b>

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van

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

### 9.1.3 Lasten servicecontracten

(in € 1.000)	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Warmte- en bemeteringskosten	-2.188	-1.785
Kosten elektra	-1.204	-522
Waterverbruik	-285	-285
Kosten schoonmaken	-395	-392
Kosten onderhoud groenvoorziening	-257	-258
Overige servicelasten	-19	-533
	<b>-4.348</b>	<b>-3.775</b>

### 9.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in € 1.000)	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Directe kosten verhuur en beheer	-151	-87
Toegerekende organisatiekosten	-4.356	-4.050
	<b>-4.507</b>	<b>-4.137</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.1.3 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.



### 9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(in € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-12.553	-11.156
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-13.850	-10.981
	<u>-26.403</u>	<u>-22.137</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

(in € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planmatig onderhoud	-11.030	-8.910
Mutatie-onderhoud	-4.343	-3.907
Reparatieonderhoud	-5.654	-5.145
Toegerekende organisatiekosten	-5.376	-4.175
	<u>-26.403</u>	<u>-22.137</u>

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.1.3 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

### 9.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Belastingen	-1.749	-1.662
Verhuurderheffing	0	-4.462
Verzekeringskosten	-472	-353
Algemene beheerkosten VVE's	-502	-464
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-135	-267
	<u>-2.858</u>	<u>-7.208</u>

## 9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### 9.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

(in € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Voormalige huurwoningen	2.092	4.525
Voormalige koopwoningen	0	2.214
Bedrijfsruimtes	0	449
	<u>2.092</u>	<u>7.188</u>

De verkoopopbrengst betreft 7 woningen (2022: 25 woningen) en 0 bedrijfsruimtes (2022: 3) en overige eenheden 0 (2022: 2). De door de verkoop in 2023 gerealiseerde waardeinstijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 0,7 miljoen (2022: € 1,7 miljoen).



### 9.2.2 Toegerekende organisatiekosten

(in € 1.000)

	2023	2022
Lonen en salarissen verkoopafdeling	-113	-114
Overige indirecte kosten	-88	-89
	<u>-201</u>	<u>-203</u>

### 9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

(in € 1.000)

	2023	2022
Boekwaarde huurwoningen	-1.447	-3.126
Boekwaarde koopwoningen	0	-1.744
Boekwaarde bedrijfsruimtes	0	-424
	<u>-1.447</u>	<u>-5.294</u>

### 9.3 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in € 1.000)

	2023	2022
Dotatie Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings DAEB	-9.699	0
Dotatie Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings niet-DAEB	-10	0
	<u>-9.709</u>	<u>0</u>

### 9.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in € 1.000)

	2023	2022
DAEB-vastgoedbeleggingen in exploitatie	-52.504	-17.655
Niet-DAEB-vastgoedbeleggingen in exploitatie	-615	6.703
	<u>-53.119</u>	<u>-10.952</u>

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

(in € 1.000)

	2023	2022
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	5	1.733
	<u>5</u>	<u>1.733</u>

## 9.6 Opbrengst overige activiteiten

(in € 1.000)	2023	2022
Opbrengst overige dienstverlening	0	38
Opbrengst warmte- en koudeopslaginstallaties	143	140
Afboeking crediteuren	0	0
Uitkering verzekering	124	254
Overige baten	82	580
	<u>349</u>	<u>1.012</u>

## 9.7 Overige organisatiekosten

(in € 1.000)	2023	2022
Governance en bestuur	-183	-129
Treasury	-14	-8
Jaarverslaggeving en control	-297	-265
	<u>-494</u>	<u>-402</u>

(in € 1.000)	2023	2022
Totale organisatiekosten	-10.907	-9.532
Af: Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	4.356	4.050
Af: Toegerekende organisatiekosten onderhoud	5.376	4.175
Af: Toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	201	203
Af: Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	974	1.104
	<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 2023	Verdeelsleutel 2022
Lasten verhuur en beheer-activiteiten	39,94%	42,49%
Lasten onderhoudsactiviteiten	49,29%	43,80%
Toegerekende organisatiekosten verkoop	1,84%	2,13%
Leefbaarheid	8,93%	11,58%
Totaal	100,00%	100,00%

## 9.8 Lonen en salarissen

(in € 1.000)	2023	2022
Lonen en salarissen	-4.825	-4.472
Sociale lasten	-755	-707
Pensioenlasten	-573	-568
Overige personeelslasten	-680	-381
	<u>-6.833</u>	<u>-6.128</u>

Naast de bovengenoemde personeelskosten heeft Laurentius € 602 duizend (2022: € 637 duizend) aan inleenkosten, welke verantwoord zijn onder de overige bedrijfslasten.

### 9.9 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2023 had Laurentius gemiddeld 92 werknemers in dienst (2022: 93). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: 0).

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

Gemiddeld aantal fte's

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Staf	12,6	11,4
Wonen	31,8	36,4
Vastgoed	24,0	14,1
Bedrijfsvoering	20,0	19,9
	<u>88,4</u>	<u>81,8</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/premiëkorting.

Per 31 december 2023 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 133,3% (eind december 2022: 129,0%). 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 2023 131,5% (2022: 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds wel aan de minimaal vereiste 126,4% (2022: 126,9%) die is voorgeschreven door DNB. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2023 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

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

(in € 1.000)	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Afschrijving immateriële vaste activa	-496	-507
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-129	-153
	<u>-625</u>	<u>-660</u>

### 9.11 Kosten omtrent leefbaarheid

(in € 1.000)	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bewoners gerelateerde leefbaarheid	-443	-258
Toegerekende organisatie kosten	-974	-1.104
	<u>-1.417</u>	<u>-1.362</u>

### 9.12 Saldo financiële baten en lasten

#### 9.12.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in € 1.000)	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overige rentebaten	28	9
	<u>28</u>	<u>9</u>



### 9.12.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

(in € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rente langlopende schulden:		
Leningen overheid	-24	-34
Leningen kredietinstellingen *	-11.516	-11.792
Overige schulden	-91	-272
Rente kortlopende schulden:		
Kredietinstellingen	-8	-23
	<u>-11.639</u>	<u>-12.121</u>

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

(in € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rentelasten van leningen met een vaste rente	-11.218	-11.457
Rentelasten van leningen met een variabele rente	-298	-335
	<u>-11.516</u>	<u>-11.792</u>

### 9.13 Belastingen

De belangrijkste componenten van de belastinglast zijn:

(in € 1.000)	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Acute belastingen	-2.010	-1.880
Latente belastingen	-2.283	595
	<u>-4.293</u>	<u>-1.285</u>

Het effectieve belastingtarief is als volgt bepaald:

(in € 1.000)	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b><i>Effectieve belastingtarief</i></b>		
Resultaat voor belastingen commercieel	-50.541	3.772
Verwachte belasting tegen het toepasselijk tarief	-13.053	931

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

(in € 1.000)	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Permanente verschillen</i>		
Overige permanente verschillen	5	5
<i>Tijdelijke verschillen</i>		
Afschrijvingen	-313	-667
Boekwaarde verkopen	115	185
Niet aftrekbare ATAD-rente	1.744	1.779
Waardeveranderingen commercieel	16.208	2.471
Agio/Disagio leningen	-29	-25
Herinvesteringsreserve	-270	-552
Verliesverrekening	-2.310	-2.181
Overige tijdelijke verschillen	-87	-65
	<u>15.058</u>	<u>945</u>
<i>Mutatie latenties</i>		
Opwaardering actieve latenties	0	-265
Opwaardering passieve latenties	0	0
Afwaardering actieve latenties	2.900	1.891
Afwaardering passieve latentie	-617	-2.221
	<u>2.283</u>	<u>-595</u>
<b>Totale VPB-last</b>	<b>4.293</b>	<b>1.285</b>
Effectief belastingtarief	-8%	34%

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). De lagere effectieve belastingdruk ad -8% (2022: 34%) wordt o.a. veroorzaakt door de fiscaal afwijkende waardering van het vastgoed waardoor de commerciële waardevermindering fiscaal niet worden meegenomen, de niet aftrekbare ATAD-rente en de nieuwe regelgeving omtrent verliesverrekening.

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

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Laurentius een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2023 en 2022 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

Het belangrijkste standpunt betreft het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen.

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

#### 9.14 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.

(in € 1.000)

	<b>KPMG Accountants N.V. 2023</b>
Controle van de jaarrekening	-175
Andere controleopdrachten	-13
	<u>-188</u>

(in € 1.000)

	<b>PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. 2022</b>
Controle van de jaarrekening	-131
Andere controleopdrachten	-35
	<u>-166</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2023 zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2023 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.





## 10. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2023 hebben zich de volgende gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan:

### **Vorbereidingen overname bezit Mooiland**

Op 6 mei heeft de Belastingdienst een positieve ruling onder voorwaarden afgegeven op alle complexen van Laurentius in de taakoverdracht Mooiland. De 180 woningen van Mooiland zullen op 28 juni 2024 worden geleverd aan Laurentius.

## 11. GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

(x € 1.000)

<b>Activa</b>	<b>DAEB</b>	<b>DAEB</b>
	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
Immateriële vaste activa	456	795
	<u>456</u>	<u>795</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.224.766	1.269.870
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.616	31.338
In ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.776	44
	<u>1.259.158</u>	<u>1.301.252</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.950	4.036
	<u>3.950</u>	<u>4.036</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	2.681	4.844
Deelneming niet-DAEB	164.410	168.864
	<u>167.091</u>	<u>173.708</u>
Som van vaste activa	1.430.655	1.479.791
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Huurdebiteuren	544	778
Overlopende activa	1.519	1.711
	<u>2.063</u>	<u>2.489</u>
Liquide middelen	2.725	2.725
Som van vlottende activa	4.788	5.214
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>	<u><u>1.435.443</u></u>	<u><u>1.485.005</u></u>



**Passiva**  
(in € 1.000)

	<b>DAEB</b> <b>31-12-2023</b>	<b>DAEB</b> <b>31-12-2022</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	799.412	863.250
Overige reserves	303.693	237.368
Resultaat boekjaar	-54.834	2.487
	<u>1.048.271</u>	<u>1.103.105</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	165	0
Voorziening latente belastingverplichting(en)	298	131
Overige voorzieningen	11	277
	<u>474</u>	<u>408</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	3.879	4.191
Schulden aan kredietinstellingen	325.011	302.781
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.264	27.918
Overige schulden	104	96
	<u>356.258</u>	<u>334.986</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	312	353
Schulden aan kredietinstellingen	12.503	32.434
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.271	1.963
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.472	2.153
Overlopende passiva	8.882	9.603
	<u>30.440</u>	<u>46.506</u>
<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>	<u><u>1.435.443</u></u>	<u><u>1.485.005</u></u>



## 11.2 Gescheiden winst-en-verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

	<b>DAEB 2023</b>	<b>DAEB 2022</b>
Huuropbrengsten	52.066	52.078
Opbrengsten servicecontracten	4.433	2.894
Lasten servicecontracten	-3.891	-3.379
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.034	-3.703
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.631	-19.813
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.558	-6.920
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>22.385</b>	<b>21.157</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.092	5.698
Toegerekende organisatiekosten	-201	-182
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.447	-4.030
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>444</b>	<b>1.486</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.699	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-52.504	-17.655
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4	1.389
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-62.199</b>	<b>-16.266</b>
Opbrengsten overige activiteiten	312	906
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>312</b>	<b>906</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-442</b>	<b>-360</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.417</b>	<b>-1.219</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.639	-12.121
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-11.614</b>	<b>-12.112</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-52.531</b>	<b>-6.408</b>
Belastingen	-3.842	-1.150
Resultaat deelneming niet-DAEB	1.539	10.045
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-54.834</b>	<b>2.487</b>



### 11.3 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

	<b>DAEB 2023</b>	<b>DAEB 2022</b>
<b>Operationele activiteiten ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	51.985	51.997
Vergoedingen	4.268	2.772
Overige bedrijfsontvangsten	367	678
Ontvangen interest	0	9
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>56.620</u>	<u>55.456</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Betalingen aan werknemers	-6.138	-5.519
Onderhoudsuitgaven	-19.374	-17.767
Overige bedrijfsuitgaven	-10.208	-8.172
Betaalde interest	-11.649	-12.433
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-507	-205
Verhuurderheffing	0	-4.462
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	-405	-191
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-48.281</u>	<u>-48.749</u>
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	<b><u>8.339</u></b>	<b><u>6.707</u></b>



	<b>DAEB 2023</b>	<b>DAEB 2022</b>
(in € 1.000)		
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.355	5.324
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<u>2.355</u>	<u>5.324</u>
Nieuwbouw huur	-3.271	0
Verbeteruitgaven	-11.779	-5.106
Aankoop	-472	0
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	-207	-317
Externe kosten bij verkoop	0	-16
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-15.729</u>	<u>-5.439</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-13.374</u>	<u>-115</u>
Ontvangsten verbindingen	3.080	2.747
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<u>3.080</u>	<u>2.747</u>
<b><i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i></b>	<b><u>-10.294</u></b>	<b><u>2.632</u></b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	35.000	38.875
Aflossing geborgde leningen	<u>-33.045</u>	<u>-48.214</u>
<b><i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i></b>	<b><u>1.955</u></b>	<b><u>-9.339</u></b>
Toename (afname) van geldmiddelen	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Aansluiting liquide middelen</b>		
Liquide middelen 1 januari	2.725	2.725
Liquide middelen 31 december	<u>2.725</u>	<u>2.725</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>



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

<b>Activa</b> (in € 1.000)	<b>niet-DAEB</b> <b>31-12-2023</b>	<b>niet-DAEB</b> <b>31-12-2022</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
Immateriële vaste activa	53	93
	<u>53</u>	<u>93</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	464	474
	<u>464</u>	<u>474</u>
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	161.785	162.980
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.107	12.579
	<u>173.892</u>	<u>175.559</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	315	568
	<u>315</u>	<u>568</u>
Som van vaste activa	174.724	176.694
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.642	934
	<u>1.642</u>	<u>934</u>
Huurdebiteuren	64	91
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	178	201
	<u>242</u>	<u>292</u>
Liquide middelen	420	3.556
Som van vlottende activa	2.304	4.782
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>	<u>177.028</u>	<u>181.476</u>



**Passiva**  
(in € 1.000)

	<b>niet-DAEB</b> <b>31-12-2023</b>	<b>niet-DAEB</b> <b>31-12-2022</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserve	64.567	66.071
Overige reserves	98.304	92.748
Resultaat boekjaar	<u>1.539</u>	<u>10.045</u>
	164.410	168.864
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Latente belastingverplichtingen	2	16
Overige voorzieningen	<u>35</u>	<u>33</u>
	37	49
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.097	11.543
Overige schulden	<u>12</u>	<u>11</u>
	11.109	11.554
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	736	231
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	290	252
Overlopende passiva	<u>446</u>	<u>526</u>
	1.472	1.009
<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>	<u><u>177.028</u></u>	<u><u>181.476</u></u>





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

(x € 1.000)

	niet-DAEB 2023	niet-DAEB 2022
Huuropbrengsten	6.108	6.110
Opbrengsten servicecontracten	520	339
Lasten servicecontracten	-457	-396
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-473	-434
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.772	-2.324
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-300	-288
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.626</b>	<b>3.007</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	1.490
Toegerekende organisatiekosten	0	-21
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-1.264
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>0</b>	<b>205</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-615	6.703
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1	344
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-624</b>	<b>7.047</b>
Opbrengsten overige activiteiten	37	106
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>37</b>	<b>106</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-52</b>	<b>-42</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>0</b>	<b>-143</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1.990</b>	<b>10.180</b>
Belastingen	-451	-135
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>1.539</b>	<b>10.045</b>



### 11.6 Gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

(directe methode) (x € 1.000)

	<b>niet-DAEB 2023</b>	<b>niet-DAEB 2022</b>
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	6.099	6.100
Vergoedingen	500	325
Overige bedrijfsontvangsten	43	80
Ontvangen interest	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>6.642</u>	<u>6.505</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Betalingen aan werknemers	-720	-648
Onderhoudsuitgaven	-2.273	-2.085
Overige bedrijfsuitgaven	-1.197	-958
Betaalde interest	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-4	-4
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	-48	-22
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-4.242</u>	<u>-3.717</u>
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	<u><b>2.400</b></u>	<u><b>2.788</b></u>



	niet-DAEB 2023	niet-DAEB 2022
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b> (in € 1.000)		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	1.423
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	0	1.423
Verbeteruitgaven	-1.381	-599
Externe kosten bij verkoop	0	-2
Investeringen overig	-24	-37
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.051	-1.572
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	-2.456	-2.210
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-2.844	-787
Uitgaven verbindingen	-3.080	-2.747
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-3.080	-2.747
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-5.536</b>	<b>-3.534</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	0	0
Aflossing geborgde leningen	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.136	-746
<b>Aansluiting liquide middelen</b>		
Liquide middelen per 1 januari	3.556	4.302
Liquide middelen per 31 december	420	3.556
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.136	-746



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

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

De WNT is van toepassing op Laurentius. Het voor Laurentius toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187 duizend. 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 2023</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>J.M.P. Bekkers –van Roos</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 22/08
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 105.932,66
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 13.636,73
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 119.569,39</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 119.884,93
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 119.569,39</b>



Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>J.M.P. Bekkers –van Rooij</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2022	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 152.544,00
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.858,24
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 171.402,24</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 181.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 171.402,24</b>



**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>	<b>Directeur-bestuurder a.i.</b>		
Kalenderjaar	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)	14-8 t/m 31-12		
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	5		
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	502	0	
<b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>			
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 212	€ 206	
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 147.500		
Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 106.424		
<b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>			
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 67.837		
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 67.837		
(-/-) Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0		
<b>Totale bezoldiging, exclusief BTW</b>	<b>€ 67.837</b>		
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.		



1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Gegevens 2023</b>		
<b>bedragen x € 1</b>	<b>P.M. Knuvers</b>	<b>M.J.P. Hesen</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€ 22.440	€ 14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 28.050	€ 18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 22.440	€ 14.960
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.
<b>Gegevens 2022</b>		
<b>bedragen x € 1</b>	<b>P.M. Knuvers</b>	<b>M.J.P. Hesen</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€ 21.720	€ 14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 27.150	€ 18.100



<b>Gegevens 2023</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>O. de Jong</b>	<b>I. Melis</b>	<b>E. Kemperman</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 14.960	€ 14.960	€ 14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.700	€ 18.700	€ 18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 14.960	€ 14.960	€ 14.960
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 2022</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>O. de Jong</b>	<b>I. Melis</b>	<b>E. Kemperman</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 14.480	€ 14.480	€ 14.480





## 2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

*Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt*

<b>Gegevens 2023</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>J.M.P. Bekkers –van Rooij</b>
<b>Functiegegevens</b>	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2023
<b>Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband</b>	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 35.852
<b>Individueel toepasselijk maximum</b>	€ 75.000
<b>Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband</b>	€ 35.825
Waarvan betaald in 2023	€ 35.162
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
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.



## 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, 25 juni 2024

Laurentius

### **Directeur-bestuurder**

Lucas de Boer, Directeur-Bestuurder

### **De raad van commissarissen**

Peter Knuvers, voorzitter

Marina Hesen, vice-voorzitter

Eric Kemperman

Ilse Melis

Otbert de Jong



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Laurentius

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

### ***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 2023 en van het resultaat over 2023, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

### ***Wat we gecontroleerd hebben***

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Laurentius (de toegelaten instelling) te Breda gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2023;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2023; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2023 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 van 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.
- 1% 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 van de 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.

#### Oordeel

Goedkeurend

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 14,0 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). 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. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 1,2 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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 0,6 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 50 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 processen en de bedrijfsomgeving van de toegelaten instelling en van het risicomanagement met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de 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, zoals de corporate controller en de externe vertrouwenspersoon. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder een additionele controle op facturen voor dagelijks onderhoud.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de Woningwet 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.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten woningen en verkoopopbrengsten bestaand bezit) 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 verkoop-prijsbepaling 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 vastgoedgerelateerde 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 en niet-naleven van wet- en regelgeving. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de 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'.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving hebben geleid tot een kernpunt in de controle, te weten het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen'.

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

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving 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:

- beoordelen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- beoordelen of de ontwikkeling in rente- en bouwkosten 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 8.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie voor de woningportefeuille, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2023 EUR 1.306 miljoen. Dat komt neer op 90% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur, leegwaarde, exit yield en disconteringsvoet belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door het grote belang van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

### **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 evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN2580, de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktgegevens met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een onafhankelijke accountant;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met de ontwikkelingen in de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 8.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

### **Onze observatie**

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie redelijk, waarbij de disconteringsvoet wel aan de onderkant van de acceptabele bandbreedte zit wat leidt tot een hogere waardering. Wij vinden deze hogere waardering redelijk aangezien deze binnen de acceptabele inherente schattingsonzekerheid past.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.



## Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

### Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 8.2.1 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 continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een groot 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 controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
  - de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtkosten voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
  - de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuurl is vervangen door de streefhuurl (ook wel beleidshuurl) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
  - de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
  - de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. 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 8.2.1 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 8.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

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

### **Omschrijving**

Laurentius investeert grote bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in paragraaf 3 van de jaarrekening is in 2023 EUR 14,3 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 21,6 miljoen aan onderhoud en EUR 2,1 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 wat bijvoorbeeld zou kunnen resulteren 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 vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit 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 marktconformiteit 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2023 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 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: [nl\\_oob\\_01.pdf \(nba.nl\)](#). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2023 in acht genomen.

Maastricht-Airport, 25 juni 2024

KPMG Accountants N.V.

M.G. Lutters RA