



Lek en Waard
Wonen





Stichting Lek en Waard Wonen
Dorpslaan 50
2957 XG Nieuw-Lekkerland

0184-688181
mail@lwwonen.info
www.lwwonen.info

rechtsvorm: stichting
plaats van vestiging: Nieuw-Lekkerland
KvK nummer: 23028047
AW nummer: L-1586

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1 Bestuursverslag	8
Prestaties	
1.1 Klanten en dienstverlening	9
1.2 Vastgoed	15
1.3 Organisatie en financiën	20
1.4 Kengetallen	22
Verslagen	
1.5 Raad van Commissarissen	24
1.6 Ondernemingsraad	32
1.7 Huurdersorganisaties	33
1.8 Maatschappelijke Adviesraad	33
2 Governance en Financiën	36
2.1 Governance	37
2.2 Financiën	40
2.3 Maatschappelijke bijdrage	48
2.4 Verklaring	51
3 Jaarrekening	52
Jaarrekening	53
Verklaring Bestuurder	101
4 Overige gegevens	102
Statutaire bepaling inzake de winstbestemming	103
Controleverklaring accountant	104

Voorwoord



In dit jaarverslag zetten we de belangrijkste prestaties van Lek en Waard Wonen in 2018 op een rij. We zijn trots op de resultaten waarmee we hebben bijgedragen aan de volkshuisvesting in de kernen Langerak, Nieuwpoort, Groot-Ammerz, Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk. Deze kernen liggen in de huidige gemeente Molenlanden die per 1 januari 2019 is gevormd. In 2018 was er nog sprake van de gemeente Molenwaard.

Als we vooruitblikken staan we voor grote maatschappelijke vraagstukken, zoals de energietransitie, de verduurzaming van de woningen en het intensiveren van de samenwerking met onze (zorg)partners, om zo ouderen langer thuis te kunnen laten wonen. Samen met de opgave om de dienstverlening aan onze huurders op peil te houden en onze organisatie efficiënt en tegelijk mensgericht te laten werken, zijn dit de opgaven waar wij de komende periode voor staan.

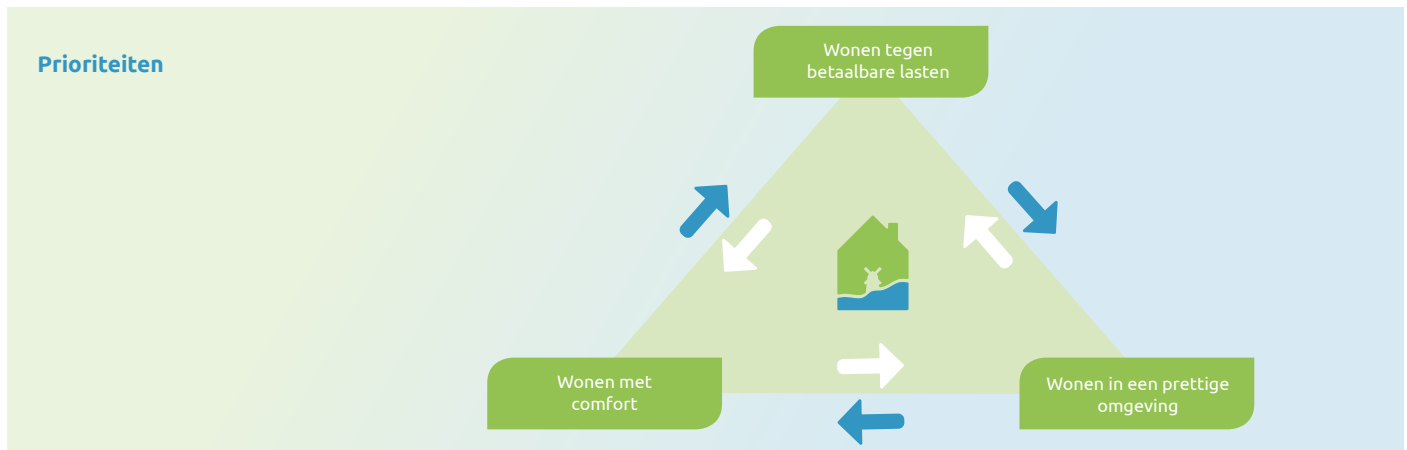
Woningmarkt

De woningmarkt in ons werkgebied is relatief ontspannen. In 2018 zagen we de vraagdruk wel wat oplopen maar nog steeds kunnen we spreken van een redelijk ontspannen woningmarkt. De actieve zoektijd naar een woning bedroeg in 2018 gemiddeld ruim 9 maanden.

Strategie

De strategische koers van Lek en Waard Wonen is bewust op hoofdlijnen vastgesteld. Vanuit deze hoofdlijnen werken we en kiezen we richting. Deze hoofdlijnen worden jaarlijks vertaald naar concrete doelen en acties, de zogenaamde jaarplannen. Ons uitgangspunt is, dat wij er zijn voor de huurders. Onze prioriteiten voor de komende jaren zijn hierop afgestemd: wonen tegen betaalbare lasten, wonen met comfort en wonen in een prettige omgeving. We vatten dit samen als 'goed en betaalbaar wonen'!

Onze missie 'Goed en betaalbaar wonen' hebben we vertaald naar de volgende prioriteiten:



Wonen tegen betaalbare lasten

Betaalbaar wonen is voor onze huurders van groot belang. Daarom hebben we een inflatievolgende huurverhoging toegepast en voeren we duurzaamheidsmaatregelen uit die leiden tot lagere woonlasten voor de huurder. Daarnaast is ons (streefhuur)beleid dat minimaal 75% van het woningbezit een huur heeft die valt binnen de grenzen van de regeling Passend Toewijzen. Deze regeling zorgt ervoor dat woningzoekenden een woning krijgen toegewezen met een huurprijs die aansluit bij hun inkomen. 83% van onze woningen heeft een huur onder € 640,14 per maand. We voldeden hier in 2018 dus ruimschoots aan.

Wonen met comfort

Investeren

In 2018 zijn een tweetal herstructureringsprojecten voorbereid. Dit zijn de renovatie van 18 woningen aan de Liesdel in Nieuwpoort en het sloop- en nieuwbouwproject van garages en woningen

aan de Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland. Naast de investering in energetische maatregelen ad € 1,7 miljoen hebben we ca. € 2,3 miljoen euro uitgegeven aan planmatig onderhoud en verbetering van ons woningbezit. In 2018 is de conditiemeting van het bestaande bezit afgerond. Twee derde van het bezit heeft een conditiescore in de range goed tot uitstekend. Eén derde deel van het bezit heeft een redelijke conditie.

Duurzaamheid

Verduurzaming van het bezit is een belangrijk onderdeel van ons vastgoedbeleid. Met duurzaamheidsmaatregelen verhogen we het comfort in de woning. We verwachten in 2021 te voldoen aan de opgave om gemiddeld op energielabel B uit te komen, conform de sectorafspraken. In 2018 hebben we 235 woningen voorzien van vloer-, spouw- en/of dakisolatie.

Na het invullen van de Aedes Routekaart CO2-neutraal 2050 zijn we eind 2018 betrokken bij de zogenaamde Regionale Energie Strategie (RES) voor de regio waarin wij werkzaam zijn. De RES is het vanuit het Rijk verplicht gestelde instrument om te komen tot regionaal gedragen strategische keuzes voor de opwekking van duurzame elektriciteit, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de daarvoor benodigde opslag en energie infrastructuur.

Wonen in een prettige omgeving

Leefbaarheid

We hebben veel aandacht voor 'onze' buurten en wijken. We volgen of wijken voldoende leefbaar zijn én blijven. Deze staan soms onder druk door een toename van het aantal kwetsbare bewoners in de wijk. Vaak zijn dit mensen die langer zelfstandig moeten wonen of uitstromen uit de maatschappelijke opvang of anderszins. Bij de toewijzing van woningen letten we goed op het evenwicht en de draagkracht in de wijk.

Ondanks het feit dat leefbaarheid in ons werkgebied over het algemeen 'goed' scoort, heeft het bewaken van de leefbaarheid in de kernen waar we werkzaam zijn onze voortdurende aandacht. Ook in 2018 hebben we samen met bestuursleden van de huurdersorganisaties aandacht geschonken aan het tuinonderhoud in verschillende wijken en buurten.

Om het aantal overlastzaken beheersbaar te houden maken we gebruik van de diensten van Buurtbemiddeling. Door middel van een snelle en vroegtijdige aanpak van relatief eenvoudige overlastzaken hopen we hiermee verdere escalatie te voorkomen.

Wat zijn onze kernwaarden en hoe zien we dit terug in onze cultuur en prestaties?

De kernwaarden van Lek en Waard Wonen zijn: betrouwbaar, benaderbaar, (lokaal) betrokken en ondernemend.

Betrouwbaar

Lek en Waard Wonen komt haar beloftes na: we doen wat we zeggen en we zeggen wat we doen. Huurders en maatschappelijke partners weten daardoor wat ze aan ons hebben.

Benaderbaar

We zijn aanspreekbaar voor onze huurders en maatschappelijke partners. Zij kunnen ons via diverse communicatiekanalen eenvoudig bereiken. We reageren adequaat op vragen of mogelijke problemen. We zijn laagdrempelig en goed benaderbaar door ruime openingstijden van het kantoor, een goede telefonische bereikbaarheid en twee steunpunten waar huurders wekelijks terecht kunnen.

(Lokaal) betrokken

We zijn lokaal betrokken bij de mensen en organisaties waarmee we samenwerken, in het bijzonder onze huurders. We helpen zoeken naar oplossingen, waarbij we luisteren naar en ons kunnen verplaatsen in een ander. De huurder kent ons en wij kennen de huurder. Met onze directe belanghouders hebben we korte lijnen.

Ondernemend

We zijn proactief in ons werk. Signalen, kansen, problemen of ontwikkelingen die wij tijdens ons dagelijks werk waarnemen, pakken we voortvarend op. We nemen de verantwoordelijkheid door zelf te komen met (voorstellen voor) verbetering of vernieuwing als onderdeel van onze dienstverlening.

Maatschappelijke Visitatie

Stichting Lek en Waard Wonen is in 2018 voor de derde keer gevisiteerd door een onafhankelijke externe visitatiecommissie. In dit geval was dat door Raeflex. Wij hebben het visitatietraject met Raeflex als bijzonder prettig en leerzaam ervaren. Wij herkennen ons in het beeld dat de visitatiecommissie neerzet in haar rapport. Natuurlijk zijn wij trots op de inhoud van het visitatierapport en de positieve beoordeling van de verschillende onderdelen. Zeker in ogenschouw nemend, dat wij in 2017 zijn gefuseerd. Lek en Waard Wonen wordt gezien als een gewaardeerde verhuurder en samenwerkingspartner in het werkgebied. De volkshuisvestelijke opgaven staan centraal, de band met klanten en communicatie met belanghebbenden is uitstekend en de governance is goed op orde. Lek en Waard Wonen wordt ervaren als een toegankelijke corporatie, die openstaat voor signalen uit de omgeving. Al met al conclusies om trots op te zijn.

De boordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,5
Presteren volgens belanghebbenden: 7,7
Presteren naar vermogen: 7,0
Governance: 7,7

Beleidsagenda voor de toekomst

De visitatiecommissie adviseert het huidige beleid te continueren en de kracht van lokale betrokkenheid en contact met huurders te continueren en te versterken. Daarnaast – samen met belanghouders – beleid en plannen te ontwikkelen voor wonen en zorg. Dit punt geven wij nadrukkelijk aandacht in de komende periode. Met het oog op het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen is het van belang dat we gezamenlijk beleid ontwikkelen op dit punt.

Het verbeterpunt 'blijven werken aan doelmatigheid' nemen we serieus. De ingezette trend van lagere bedrijfslasten per verhuureenheid hopen we de komende jaren nog verder door te kunnen zetten. Waarbij we er ons wel van bewust zijn, dat dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit en effectiviteit van de organisatie.

De gemeentelijke herindeling per 1-1-2019 betekent dat de context waarin Lek en Waard Wonen opereert, is veranderd. In de nieuwe (grotere) gemeente Molenlanden zijn vier corporaties actief. Voor ons het moment om opnieuw te bespreken wat dit betekent voor onze organisatie, voor de samenwerking met belanghouders en voor de inzet van ons vermogen.

Aedes Benchmark

Wij deden in 2018 weer mee aan de Aedes Benchmark. Deze benchmark vergelijkt corporaties op verschillende prestatievelen. In de categorie 'bedrijfskosten' verbeterden wij onze score naar een B (was in 2017 een C, mede als gevolg van fusiekosten). De score voor het 'huurdersoordeel' bleef onveranderd op B. Dat is nog niet naar tevredenheid. We willen weer terug naar een 8 (score A) voor onze dienstverlening. Hier werken we dan ook hard aan.

Vooruitblik

Ook in 2019 zetten we ons onverminderd en met betrokkenheid in voor onze huurders. Voor de mensen die al bij ons huren maar ook voor de mensen die een woning zoeken, onze toekomstige huurders. Voor hen investeren we in betaalbare en duurzame woningen van een goede kwaliteit. Bij de keuzes die we maken en de prioriteiten die we stellen, vragen we ons steeds weer af wat de toegevoegde waarde hiervan is of kan zijn voor onze huurders. Ons jaarplan 2019 is ambitieus maar ook realistisch en vooral gericht op de praktische uitvoering van onze volkshuisvestelijke taak. Naast onze reguliere taken is het fusieonderzoek met Beter Wonen, dat in 2018 gepauzeerd was, begin 2019 weer opgepakt. Begin mei is de intentieovereenkomst tot fusie ondertekend.

Ik ben trots op de resultaten en prestaties in dit jaarverslag. Die waren niet mogelijk geweest zonder de medewerkers van Lek en Waard Wonen. Daarom bedank ik op deze plaats onze medewerkers, de Raad van Commissarissen, de Huurdersstichting, de Maatschappelijke Adviesraad en al onze belanghouders en samenwerkingspartners voor hun inzet en betrokkenheid.



Adrie Tukker-Blok
directeur-bestuurder

1 | Bestuursverslag



1.1 Klanten en dienstverlening

Goed en betaalbaar wonen

Lek en Waard Wonen verhuurt circa 2.300 woningen, waarvan het merendeel sociale huurwoningen (2.267 woningen). Het woningbezit van Lek en Waard Wonen is, van oost naar west, verdeeld over de kernen Langerak, Nieuwpoort, Groot-Amers, Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk. In 2017 is de strategische koers van de fusieorganisatie Lek en Waard Wonen op hoofdlijnen vastgesteld. Vanuit deze hoofdlijnen wordt gewerkt en richting gekozen. Het uitgangspunt is dat Lek en Waard Wonen er is voor de huurder. De prioriteiten voor de komende jaren zijn hierop afgestemd: 'wonen tegen betaalbare lasten', 'wonen met comfort' en 'wonen in een prettige omgeving'. Dit wordt samengevat als 'goed en betaalbaar wonen'!



Woongaard

Lek en Waard Wonen werkt samen met de woningcorporaties in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en in de aangrenzende regio's: Rivierenland, Land van Heusden en Altena en de Bommelerwaard. Samen is er een woonruimteverdeelsysteem opgesteld: Woongaard. In 2016 is Woongaard op verzoek van alle betrokken gemeenten en de corporaties door de minister als woningmarktregio aangewezen. Door de gemeentelijke herindeling behoort Vianen per 1-1-2019 ook tot de woningmarktregio Woongaard.

Per 31 december 2018 staan voor de gehele Woongaardregio ca. 60.000 woningzoekenden ingeschreven. Ongeveer 8% van het aantal woningzoekenden is in het vierde kwartaal van 2018 actief.

Jaar	Ingeschreven wz einde periode	Actief wz
2016	53.022	3.776
2017	56.421	4.550
2018	60.655	4.826

De belangrijkste indicatoren om de krapte op de sociale woningmarkt te meten zijn de zoektijd en wachttijd. De gemiddelde wachttijd is het aantal jaren dat een woningzoekende staat geregistreerd op het moment van acceptatie van een woning. De gemiddelde wachttijd binnen de gemeente Molenwaard bedraagt 3,64 jaar.

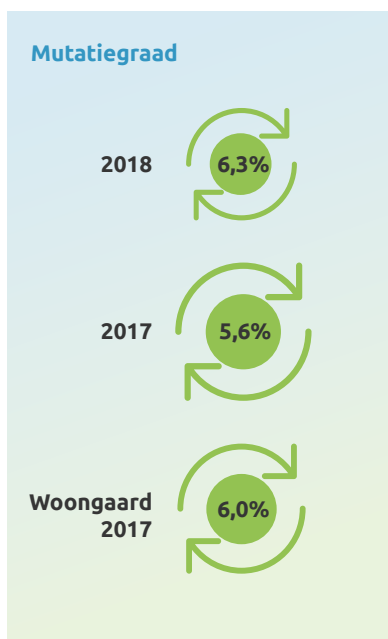
De gemiddelde zoektijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven staat, berekend vanaf de eerste reactie tot op het moment dat deze een woning accepteert.

Deze zoektijd is vastgesteld op 0,78 jaar.

Bij deze indicatoren zien we het volgende. De zoektijden zijn in 2018 gestegen, zowel op regionaal als lokaal niveau. De zoektijden in Molenwaard waren het laagst van de woningmarktregio. Het aantal reacties per advertentie neemt toe, met uitzondering van een paar kernen. De iets oplopende zoektijden vormen geen aanleiding tot maatregelen. Het is nog steeds goed mogelijk om op een redelijke termijn een woning te kunnen huren.

Gemeente	Actief wz	Inschrijftijd aanbod en loting	Zoektijd	Gemiddeld aantal reacties	Weigeringsgraad
Molenlanden	1392	3,64	0,78	30	1,8

Uit het managementsysteem van Woongaard is gebleken dat bij een inschrijving meestal geen concrete verhuishwens aanwezig is. De meeste inschrijvers zijn 18-jarigen die zich alvast inschrijven en ouderen die zich uit voorzorg inschrijven voor een kleinere, geschiktere woning op termijn. In de woningmarktregio Woongaard en in de gemeente Molenwaard is sprake van een ontspannen sociale huurwoningmarkt. Een actief woningzoekende vindt in negen tot tien maanden een woning.



Toekomstige behoefte

Vastgesteld is dat er een toenemende vraag is naar appartementen in de sociale huurvoorraad door vergrijzing van de bevolking. Hier moet rekening mee gehouden worden bij de toekomstige nieuwbouwprojecten. De corporaties binnen de gemeente Molenlanden onderzoeken op welke manier dit segment toegevoegd dan wel uitgebreid kan worden. Hiertoe wordt overlegd met de gemeente over geschikte locaties. Bij nieuwbouwlocaties overleggen gemeente en corporaties over welke opgave voor de sociale huur er in de betreffende kern ligt en of de corporatie hierin kan voorzien.

Bezwaren woningtoewijzing

Er zijn in 2018 géén klachten over de woningtoewijzing ontvangen die voor behandeling in aanmerking kwamen.

De mutatiegraad

De mutatiegraad is slechts beperkt gestegen van 5,6% naar 6,3% (137 mutaties / 2174 woningen). De groei op de woningmarkt in 2018 lijkt er nog niet toe te leiden dat ook de huurders daarvan kunnen profiteren. Het langjarig gemiddelde van Lek en Waard Wonen ligt op 6,7%. De sterk gestegen verkoopprijzen in 2018 hebben er toe geleid dat de huurders niet of nauwelijks doorstroomden naar de koopmarkt.

In 2018 hebben er in totaal 137 mutaties plaatsgevonden: 135 DAEB en 2 woningen niet-DAEB

Woningtoewijzingen van Lek en Waard Wonen

In 2018 heeft Lek en Waard Wonen 137 woningen verhuurd. 135 verhuurde woningen in 2018 behoren tot de sociale huurvoorraad (woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 710,68). 2 verhuurde woningen in 2018 behoren tot de geliberaliseerde huurvoorraad (woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68).

135 woningen:

- 127 woningen zijn toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen onder de € 36.798,-
- 4 woningen zijn toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tussen de € 36.798,- en € 41.056,-
- 4 woningen zijn toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen boven de € 41.056,-

Toewijzingen	Inkomen < € 36.798	Norm is 80%	€ 36.798 en € 41.056	Norm is 10%	> € 41.056	Norm is 10%
135	127	94%	4	3%	4	3%

Lek en Waard Wonen gaat zich in 2019 nog verder inspannen om de door de overheid geboden vrije toewijzingsruimte zo volledig mogelijk te benutten voor de huisvesting van hogere inkomensgroepen.

Passendheidstoets

Van de 135 toewijzingen waren er 93 huurders met een potentieel recht op huurtoeslag = 69%. Van deze 93 huurders zijn alle woningen passend toegewezen = 100%.

Toewijzingen	Aantal met huurtoeslag	Toewijzingen met huurtoeslag	Passend	% Passend	Niet passend	% Niet passend
135	93	69%	93	100%	0	0%

Woningtoewijzingen 2018 en staatssteunregeling 2018



Aantallen eenpersoonshuishoudens					
Leeftijd	Inkomen	Huurklasse			
		< € 417,34	€ 417,34 - 597,30	€ 597,30 - 640,14	€ 640,14 - 710,68
< 66	< € 22.400	19	23	0	0
	> € 22.400	3	5	8	10
> 66	< € 22.375	0	11	0	0
	> € 22.375	0	5	0	1



Aantallen tweepersoonshuishoudens					
Leeftijd	Inkomen	Huurklasse			
		< € 414,02	€ 414,02-592,55	€ 592,55-635,05	€ 635,05-710,68
< 66	< € 30.400	0	12	0	0
	> € 30.400	0	1	0	4
> 66	< € 30.400	2	8	0	0
	> € 30.400	0	0	2	0



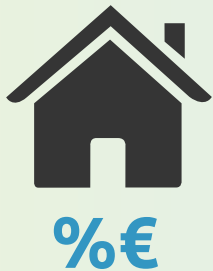
Aantallen drie- of meerpersoonshuishoudens					
Leeftijd	Inkomen	Huurklasse			
		< € 414,02	€ 414,02-592,55	€ 592,55-635,05	€ 635,05-710,68
< 66	< € 30.400	0	7	11	0
	> € 30.400	0	1	0	2
> 66	< € 30.400	0	0	0	0
	> € 30.400	0	0	0	0

Woningtoewijzingen aan bijzondere doelgroepen

Voor 2018 is de taakstelling voor Molenwaard behaald. In 2018 zijn er door Lek en Waard Wonen vier woningen toegewezen aan statushouders. De totale opgave van Lek en Waard Wonen voor huisvesting van statushouders binnen de gemeente Molenwaard is vastgesteld op 67% van de totale opgave voor 2018.

Urgentie

In 2018 zijn 16 woningen toegewezen aan urgente woningzoekenden.
 Twee woningen aan een kandidaat met een medische urgentie.
 Zeven woningen aan een kandidaat met een urgentie wegens sloop/herstructurering.
 Zeven woningen aan een kandidaat met een sociale urgentie.



(Streef)huurbeleid

Om die mensen te huisvesten die recht hebben op huurtoeslag, maar tegelijkertijd ook niet genoeg verdienen voor een koopwoning of het duurdere huursegment, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Streefhuurpercentage: 75% van de maximale huur.

Minimaal 10% van de woningen heeft een huur tot € 417,34

Minimaal 60% van de woningen heeft een huur tot € 597,30

Minimaal 75% van de woningen heeft een huur tot € 640,14

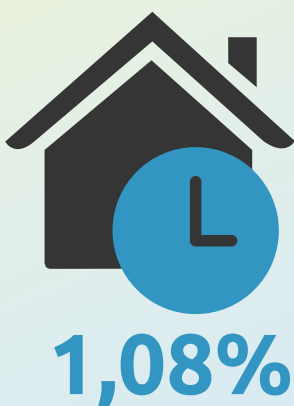
Maximaal 25% van de woningen heeft een huur tot € 710,68

In de fusiebesprekingen met de huurdersorganisaties is een afspraak gemaakt over beperkte huurverhogingen voor de eerste drie jaren vanaf de fusiedatum (01-04-2017). Deze verhoging wordt jaarlijks met de huurdersorganisaties (nu Huurdersstichting) geëvalueerd en is afhankelijk van de financiële positie van Lek en Waard Wonen.

De huurverhoging in 2018 bedroeg 1,4%. Inclusief huurharmonisatie kwam de gemiddelde huurverhoging uit op 1,61%. Er zijn in 2018 geen bezwaren ontvangen tegen de voorgestelde huurverhoging. Dit is conform verwachting gezien het minimale huurverhogingspercentage dat is doorgevoerd. Ook in 2019 is Lek en Waard Wonen voornemens om slechts een inflatievolgende huurverhoging door te voeren. De inflatievolgende huurverhoging geldt ook voor de garages, bedrijfsonroerendgoed en alle maatschappelijk onroerend goed.

Lek en Waard Wonen biedt maatwerk aan huishoudens die door een structurele inkomensdaling hun huur niet meer kunnen betalen. Voor die groep wordt een huurverlaging toegepast naar net onder de huurtoeslaggrens. In 2018 zijn twee verlagingsverzoeken van de huurprijs ontvangen van zittende huurders. Door de huurverhoging was de huurprijs boven de huurtoeslaggrens uitgekomen. Beide verzoeken zijn gehonoreerd.

Huurachterstand



Huurders met betalingsachterstanden

In december 2018 was er een huurachterstand van 1,08% (achterstand ten opzichte van de totaal te innen jaarhuur).

Het totale huurachterstandspercentage in 2018 is iets gedaald ten opzichte van 2017. Op uitvoeringsniveau ziet Lek en Waard Wonen zich geconfronteerd met een aantal maatschappelijke ontwikkelingen. Zo is er een toename van kwetsbare huurders als gevolg van de decentralisatie van overheidstaken naar de gemeenten. 52% van de huurachterstanden van niet actieve huurders hebben een contract afgesloten na 2015. Deze huurders hebben de woning dus maar kort bewoond.

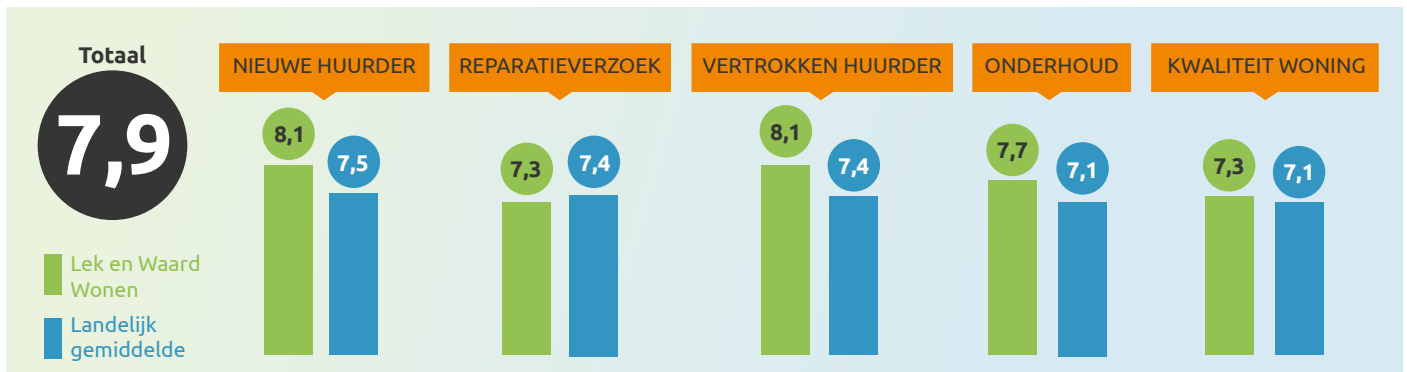
Verder is er een toename van huurachterstand waarneembaar bij nieuwe contracten.

Lek en Waard Wonen heeft veel aandacht voor dit maatschappelijke probleem. In plaats van slechts een herinnering of aanmaning te sturen, wordt al bij een tweede maand huurachterstand persoonlijk contact opgenomen. Op de afdeling Klant & Wonen is een medewerker verantwoordelijk voor persoonlijk contact met alle huurders die een huurachterstand hebben. Deze medewerker zet zich actief in met huisbezoeken bij huurders met betalingsproblemen. Zo kunnen deze huurders sneller in contact worden gebracht met hulpverleners. Uitzetting van huurders gebeurt alleen in uiterste gevallen.

Ondanks bovenstaande inspanningen hebben er in 2018 vier ontruimingens wegens huurachterstand plaatsgevonden. Van de vier ontruimingens zijn er twee contracten die na 2015 zijn afgesloten. In 2018 is een stijging te zien van het aantal afgesloten betalingsregelingen ten opzichte van 2017. Verder is er ook een toename van het aantal (problematische) huurachterstanden die mee worden genomen in de schuldenregelingen via instanties.

Continu willen verbeteren

Om de tevredenheid over de dienstverlening te meten en de organisatie scherp te houden, meet Lek en Waard Wonen continu de kwaliteit van het verhuur-, reparatie- en onderhoudsproces. Lek en Waard Wonen is hiervoor aangesloten bij KWH en streeft naar een score die bovengemiddeld is. In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven van het huurdersoordeel ten opzichte van het landelijk gemiddelde in 2018. Op het onderdeel Contact/Algemene dienstverlening zien we in 2018 een daling van de tevredenheid. Hier gaan we in 2019 de nodige aandacht aan geven.



Klachtencommissie

Bewoners van Lek en Waard Wonen kunnen met geschillen terecht bij een onafhankelijke Klachtencommissie. Het aantal ingediende geschillen is al jarenlang laag. De meeste geschillen lost Lek en Waard Wonen zelf op, zodat de gang naar de Klachtencommissie wordt voorkomen. Met betrekking tot een ingediend geschil in 2018 heeft de Klachtencommissie een positief advies uitgebracht ten aanzien van het voorstel van Lek en Waard Wonen om te komen tot een oplossing met de bewoner. Vanaf 1 januari 2019 is Lek en Waard Wonen aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland.

Leefbaarheid

Zorgen voor betaalbare en comfortabele woningen is van belang voor het woonplezier van de huurders. Hoewel er geen grote leefbaarheidsproblemen zijn in de kernen waar Lek en Waard Wonen werkzaam is, vraagt het wel continu de aandacht. Soms alleen vanuit een signaleringsrol, maar op andere momenten in een meer actieve rol. Dit verschilt per situatie. In het algemeen heeft Lek en Waard Wonen als lokale corporatie met name een rol in het faciliteren, signaleren en de inzet op preventie. Een goede samenwerking met maatschappelijke partners is hierbij noodzakelijk. Ook gezien diverse ontwikkelingen, waaronder de instroom van minder zelfredzame huurders en het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen, dient de meer ‘zachte’ kant van het wonen geborgd te zijn. Lek en Waard Wonen investeert daarom in de leefbaarheid van de kernen, wijken en buurten en werkt samen met maatschappelijke partners binnen het sociale domein.

Wijk- en buurtbeheer

Algemeen

Lek en Waard Wonen heeft diverse activiteiten om het beheer in wijken en buurten te bevorderen, bijvoorbeeld achterpadverlichting aanbrengen, onderhoud groenvoorzieningen en Dag van het Huren.

Wijkbeheer

Soms laat de staat van de tuin te wensen over. Het onkruid staat tot kniehoogte, takken van bomen en struiken hangen over. Of de plek voor het huis wordt gebruikt voor opslag van afval of om een aanhanger of auto te parkeren. Dat is niet de bedoeling. Want van slordige tuinen kan de buurt behoorlijk last hebben. Al is het maar vanwege de verpauperde aanblik. Om de huurders te wijzen op hun verplichting werkt Lek en Waard Wonen met een kaartensysteem. Een medewerker Klant & Wonen maakt geregeld samen met de leden van de huurdersorganisatie een ronde door de straten. Bij slecht tuinonderhoud wordt de huurder aangesproken op zijn verplichting. Is het tuinonderhoud onacceptabel dan wordt deze door een hovenier op kosten van de huurder alsnog uitgevoerd.

Woonfraude

In 2018 zijn er twee meldingen ontvangen van een vermoeden dat de hoofdhuurder een woning niet als hoofdverblijf had. De juridische procedure van deze melding was eind 2018 nog niet afgerond en loopt door in 2019. Woonfraude komt relatief weinig voor in het werkgebied van Lek en Waard Wonen. Dit heeft vooral te maken met de sociale controle in de woonkernen. Zaken die afwijken worden snel gesignaleerd en (anoniem) doorgegeven, zodat hier actie op kan worden ondernomen.

Illegale Hennepteelt

Samen met de politie Zuid-Holland Zuid treedt Lek en Waard Wonen krachtig op tegen illegale teelt van hennep in haar woningen. Bij constatering van een dergelijk vergrijp wordt altijd overgegaan tot ontbinding van de huurovereenkomst. In 2018 hebben we één ontruiming gehad als gevolg van hennep teelt.

Groot-Ammerz

Woonzorgcomplex Hof van Ammerz bevat, naast woningen en woonvoorzieningen, een dorps huis en een bibliotheek. Deze beide voorzieningen dragen bij aan de leefbaarheid in de kern Groot-Ammerz. Daarnaast is een bijdrage verstrekt voor sociale activiteiten in de Hof van Ammerz.

Nieuwpoort-Langerak

In 2018 zijn er bijdragen verstrekt voor sociale activiteiten in seniorencomplex Vijverhof. Lek en Waard Wonen faciliteert daarnaast de dierenweide bij de Vijverhof. Dit gebeurt door het beschikbaar stellen van materiaal en dierbenodigdheden. Voor het welzijn van de bewoners van seniorencomplex Vijverhof in Nieuwpoort zijn er beheerders in dienst. Deze beheerders bieden ondersteuning op sociaal vlak en ondernemen de nodige acties om te zorgen dat men er prettig woont.



Overzicht Leefbaarheid uitgaven 2018

Uitgaven 2018 op het gebied van leefbaarheid	€
Bevorderen sociale cohesie	8.824
Bestrijden woonoverlast	18.039
Veilige omgeving	3.369
Bijdrage groenvoorziening en servicekosten	48.604
Bijdrage aan gemeenschappelijke voorzieningen	5.460
Toegerekende personeelslasten	33.902
Overige	501
Totaal	118.700
Per vhe ongewogen	49
Per DAEB woning	55

Vanaf 1 juli 2015 is het maximaal uit te geven bedrag aan leefbaarheid in de Woningwet begrensd op € 127,39 per woning per jaar. De totale uitgaven in 2018 vallen ruim binnen dit kader.

Leegstand

Leegstandsgraad

De leegstandsgraad bedroeg in 2018 0,81% (2017, 0,69%). Het percentage aan derving ten opzichte van de totale jaarhuur bedroeg 1,06% (2017, 0,59%). Er zijn meer oorzaken voor de toename van de leegstand dan alleen de leegstand wegens mutatie en verkoop. Een belangrijke oorzaak is dat we te maken hebben gehad met mutaties waarvan de huurder is overleden zonder erfgenamen, of waarbij de erfenis is verworpen. Hier gelden wettelijke termijnen voor waarbinnen de woning weer beschikbaar is voor de verhuur. Ook hadden we te maken met een langdurige leegstand van een woning waar een afwikkeling van een rechtszaak van toepassing was. Hier was onze verzekering bij betrokken. Daarnaast hebben wij te maken gehad met een verzegeling van een woning waar hennep is aangetroffen. Verder zien we dat door het saneren van asbest bij mutatie een woning langer leeg blijft staan. Tenslotte maken we bij een mutatie van de gelegenheid gebruik om de woningen gelijk te isoleren. Dit geldt voor de woningen die volgens de cyclus hiervoor in aanmerking komen.

1.2 Vastgoed

Samenstelling van het woningbezit

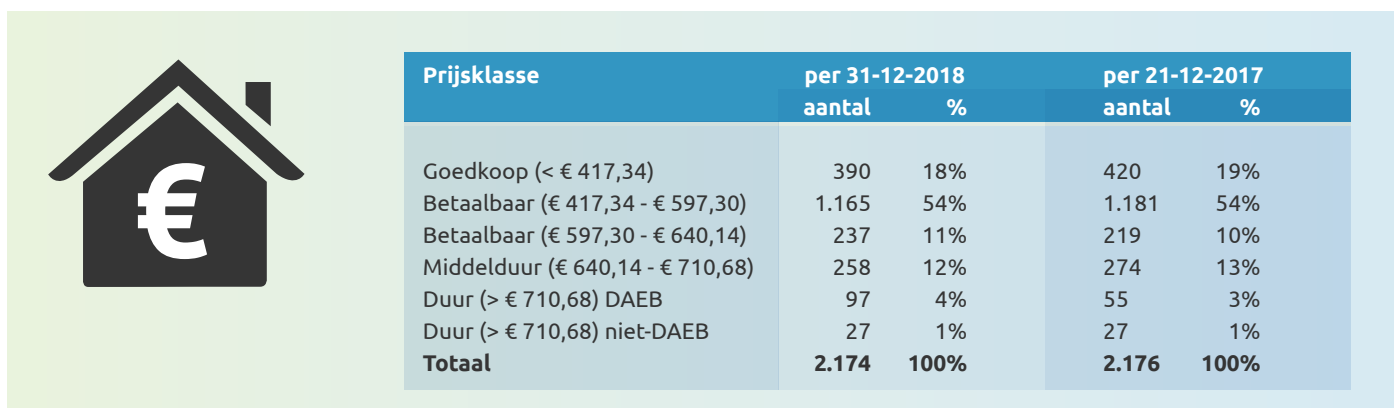
Het woningbezit van Lek en Waard Wonen kan per prijsklasse en per woningtype als volgt worden verdeeld.

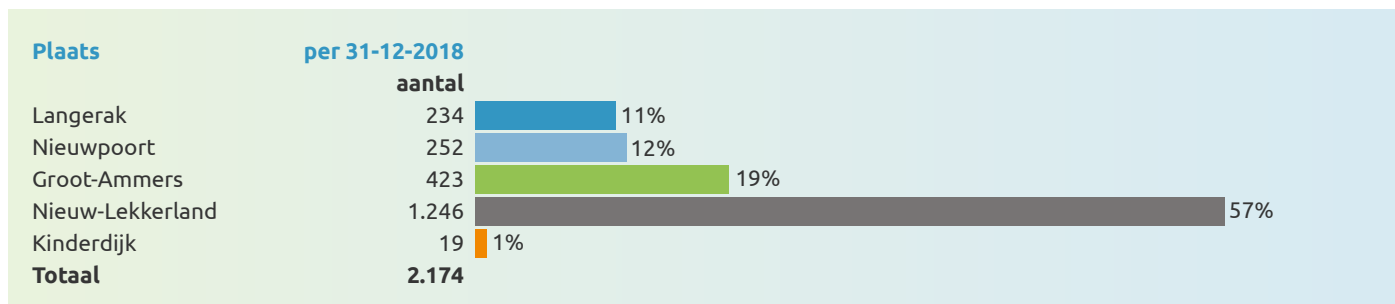


De vastgoedportefeuille kan als volgt worden verdeeld in DAEB en niet-DAEB vastgoed:



De zelfstandige huurwoningen kunnen als volgt worden verdeeld:





De kwaliteit van het woningbezit

Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie wijkt in 2018 niet af van de in 2017 vastgestelde portefeuillestrategie. In deze portefeuillestrategie heeft Lek en Waard Wonen voor 2030 een beeld geschetst van de gewenste voorraad sociale huurwoningen. Hiermee toetst Lek en Waard Wonen haar woningbouwprogramma voor de kernen Langerak, Nieuwpoort, Groot-Ammers, Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk. De strategische keuzes worden op complexniveau getoetst.

De grootte van de gewenste sociale huurvoorraad is verder onderbouwd naar gewenste woonvormen, huurniveaus en kwaliteit. Het portefeuilleplan vormt de verbinding tussen de portefeuillestrategie (strategisch niveau / portfoliomanagement) en de uitvoering (operationeel niveau / propertymanagement).



Gewenste kwaliteit

Lek en Waard Wonen streeft voor haar woningen naar een goede onderhoudskwaliteit. Dit wordt inzichtelijk gemaakt met een conditiemeting. Voor de complexen die binnen 10 jaar voor herstructurering in aanmerking komen wordt een afwijkend onderhoudsbeleid aangehouden. Lek en Waard Wonen voert alle benodigde onderhoudswerkzaamheden uit, met uitzondering van vervangingen met een levensduur groter dan 10/15 jaar. Het betreft de volgende 148 woningen met een beperkte toekomstwaarde, die binnen 10 jaar voor herstructurering in aanmerking komen:

- 10 twee-onder-een-kap woningen aan de Middelweg in Nieuw-Lekkerland;
- 6 eengezinswoningen aan de Bernhardstraat 9 t/m 14 in Groot-Ammer;
- 15 seniorenwoningen aan de Albrechtstraat in Nieuw-Lekkerland;
- 24 seniorenwoningen aan de Schoonenburglaan e.o.;
- 24 eengezinswoningen aan de Wilhelminastraat in Langerak;
- 6 eengezinswoningen aan Bij de Waterschuur in Nieuwpoort;
- 47 seniorenwoningen aan het Gondelplantsoen e.o. in Nieuw-Lekkerland;
- 16 seniorenwoningen aan de Plutostraat en Marslaan in Nieuw-Lekkerland.

Voor de 15 woningen aan de Van Vlietstraat 1a t/m 15b in Nieuw-Lekkerland wordt een minimaal onderhoudsbeleid aangehouden. Dit geldt ook voor de 20 woningen aan de Liesdel 2 t/m 40 in Nieuwpoort. Alleen die werkzaamheden die nodig zijn voor de veiligheid van de bewoners en voor het wind- en waterdicht houden van de woning worden uitgevoerd. Dit vooruitlopend op (de voorbereiding van) sloop/nieuwbouw en/of renovatie van deze woningen vanaf 2019.

Voor de 150 woningen op de verkooplijst wordt geen afwijkend onderhoudsbeleid toegepast. De meeste van deze woningen worden gewoon doorgeëxploiteerd.

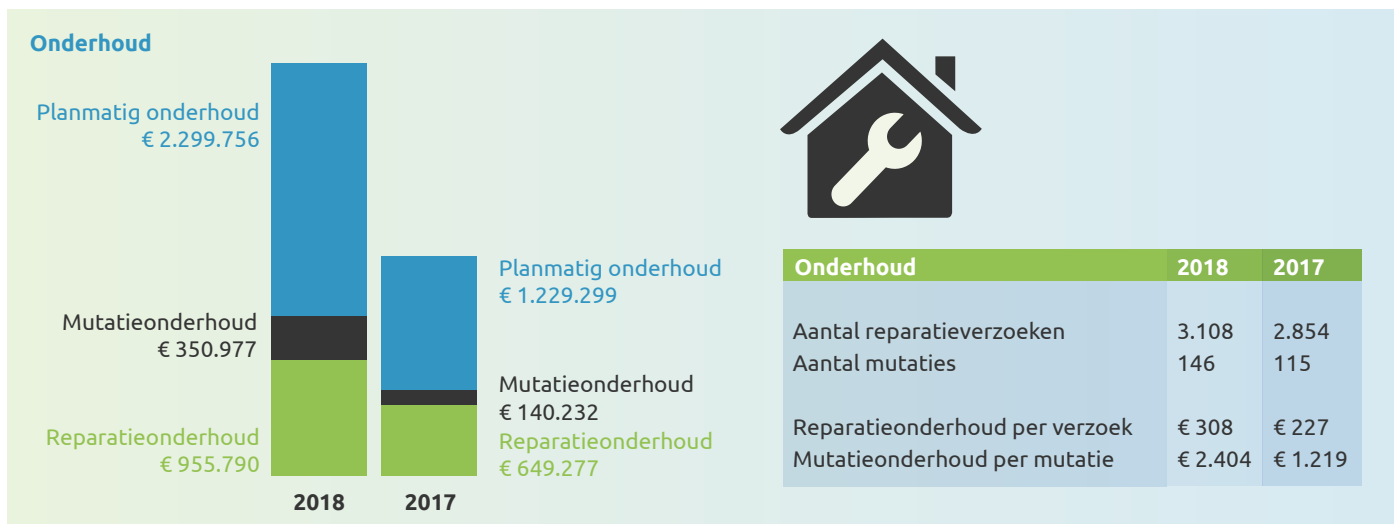
In 2018 is 10% van het bezit op de aanwezigheid van asbest geïnventariseerd. Begin 2019 hebben alle huurders een meterkastkaart ontvangen met de resultaten voor hun woning. In 2019 zullen een aantal situaties waarbij het risico wat hoger is opgelost worden.

In 2018 heeft een conditiemeting van het bezit plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de meerjaren onderhouds begroting. De gemiddelde conditiescore van de onderzochte elementen is 2, waarbij score 1 staat voor nieuwstaat en score 6 voor zeer slechte conditie, rijp voor sloop. Het bezit van Lek en Waard Wonen is in goede conditie met incidenteel beginnende veroudering.



Onderhoud 2018

In 2018 is aan onderhoud uitgegeven:



Het planmatig onderhoud in 2017 was incidenteel laag. In 2018 is het planmatig onderhoud volgens planning uitgevoerd. Het kostenniveau van 2018 is ook representatief voor de komende jaren. Het mutatie- en reparatieonderhoud is fors gestegen. Er was een stijging begroot, maar de realisatie is hoger dan de begroting. Dit heeft intern specifieke aandacht gekregen. Er zijn diverse beheersmaatregelen genomen om een begrotingsoverschrijding in de toekomst te voorkomen.

Duurzaamheidsinvesteringen

Kaders en uitgangspunten

Lek en Waard Wonen vervult een voorbeeldfunctie en ziet haar bijdrage aan duurzaamheid als een kernopgave. Lek en Waard Wonen investeert daarom in duurzame woningen. Er wordt bewust gekozen voor materialen, installaties, systemen en onderhoudsmethoden die het milieu minder belasten. Ook wordt er geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. Energielasten vormen een steeds groter onderdeel van de woonlasten. Voor de huidige huurders heeft dit niet altijd prioriteit. Voor de toekomst is het echter van belang een energieneutrale woningvoorraad te hebben. Deze transitie kan voor hinder en overlast zorgen. Maar de huurder profiteert van geriefverbetering en een minder snel stijgende energierekening. Door woningen te verduurzamen verhoogt Lek en Waard Wonen bovendien de waarde van haar vastgoed. Dit resulteert in meer vermogen om ook in de toekomst de juiste dingen te kunnen doen.

Lek en Waard Wonen volgt de ontwikkelingen rondom de 'klimaattafels'. De strategie van de corporatie is gebaseerd op de 'trias energetica' waarbij eerst de energievraag van de woningen d.m.v. isolatie wordt geminimaliseerd (korte termijn). Dat betekent dat de ontwikkelingen rondom installaties, warmtenetten en dergelijke nog afgewacht kunnen worden. De ontwikkelingen worden echter kritisch gevolgd. In de regio neemt Lek en Waard Wonen deel aan de Regionale Energietransitie Alblasserwaard. Tevens heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor een energie coöperatie. Lek en Waard Wonen neemt deel in een werkgroep, maar wacht een aantal pilotprojecten af alvorens zelf in te stappen.

Korte termijn

Lek en Waard Wonen onderschrijft het 'Convenant Energiebesparing' waarin sociale verhuurders vastgelegd hebben dat zij een gemiddelde energie-index van 1,4 (oud energielabel B) per 2021 willen behalen. Deze doelstelling is gebruikt voor het bepalen van de energetische

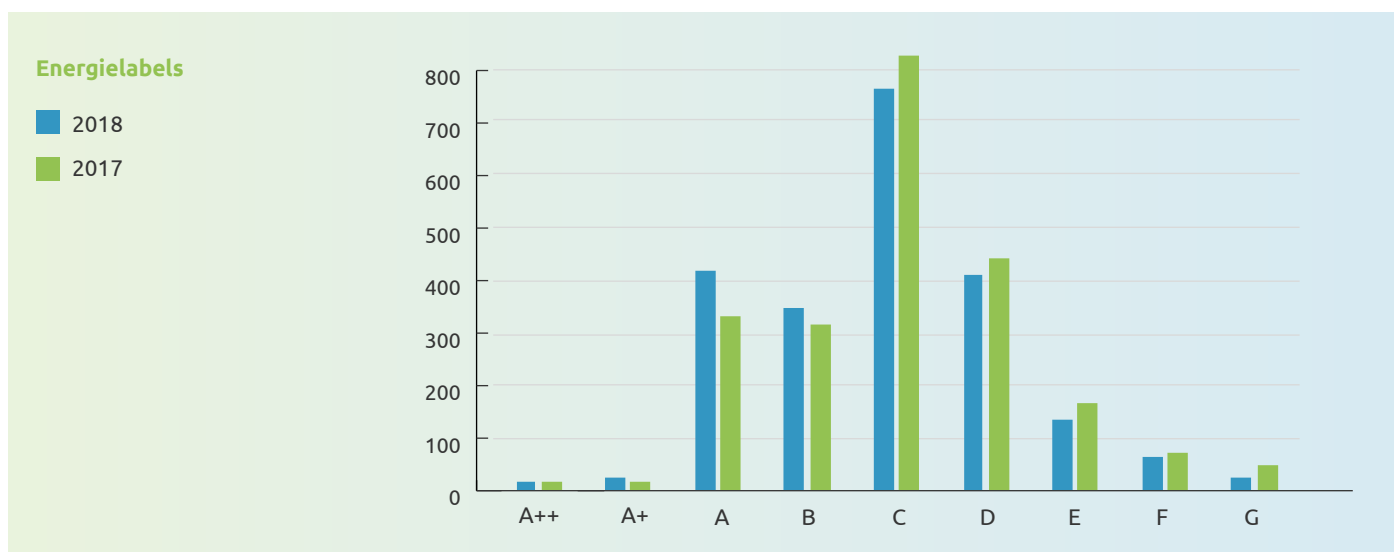
maatregelen en de bijbehorende investeringen. De periode die is uitgetrokken voor de duurzaamheidsinvesteringen op korte termijn is 2016 t/m 2023. Lek en Waard Wonen verwacht eind 2021 gemiddeld label B bereikt te hebben. Per eind 2018 is de gemiddelde energie-index 1,55. De geplande energetische maatregelen zijn geactualiseerd in het licht van de gewenste doelstellingen op middellange en lange termijn. De nieuwbouw die vanaf 2020 ontwikkeld wordt moet CO2-neutraal zijn. De 24-27 nieuwbouwwoningen aan de Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland die in 2019/2020 gerealiseerd worden zullen NOM-woningen worden. Na renovatie van de woningen aan de Liesdel in Nieuwpoort zullen deze woningen een Energie index van 0,97 (is label A) krijgen.

Middellange termijn

Volgens het streven in het Energieakkoord zet Lek en Waard Wonen zich in om in 2030 een woningbezit te hebben met een gemiddeld label A, ofwel een energie-index kleiner dan 1,2.

Lange termijn

Lek en Waard Wonen sorteert de komende jaren voor om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben. In 2016 is een start gemaakt met het verduurzamen van het woningbezit. In de jaren 2016 t/m 2018 zijn circa 450 woningen verduurzaamd. In de jaren 2019 t/m 2022 zullen nog circa 980 woningen volgen. De gemiddelde Energie index per einde 2018 bedraagt 1,55 (label C). De prestaties van Lek en Waard Wonen op het gebied van duurzaamheid kunnen als volgt worden gespecificeerd:



Verkopen

De verkopen in 2018 kunnen als volgt worden gespecificeerd:



De verkoopvijver voor de komende jaren bestaat net als in 2017 uit 150 woningen. De verwachting is dat in 2019 zes bestaande woningen worden verkocht. Daarnaast verwachten we de komende jaren vier woningen per jaar te verkopen die onder de hoogspanningsmasten gelegen zijn en in aanmerking komen voor de uitkoopregeling.

1.3 Organisatie en financiën

Organisatie

Het jaar 2018 heeft vooral in het teken van digitalisering gestaan. Zodoende is de factuurstroom volledig gedigitaliseerd. Daarnaast is een medewerkersportaal en een onderhoudsportaal geïnstalleerd. Reparatieverzoeken worden middels een beslisboom opgevoerd en automatisch naar de juiste aannemer doorgestuurd. Ontvangen facturen worden automatisch aan de reparatieverzoeken gekoppeld. In 2019 wordt de verdere optimalisatie van de nieuwe modules doorgezet.

In 2018 is tevens een start gemaakt met het digitaliseren van alle plattegronden en het inventariseren van de aanwezigheid van asbest in het woningbezit. Hiermee is Lek en Waard Wonen weer een stap verder met het op orde krijgen van de vastgoeddata.

Ook is in 2018 het AVG-beleid ingevoerd. Er zijn verwerkersovereenkomsten gesloten, alle personeelsleden zijn op cursus geweest om het bewustzijn te vergroten en er zijn procedures en werkwijzen aangepast.

Formatie

De formatie eind 2018 bestaat uit 16,06 fte (2017: 15,19 fte) en is ten opzichte van 2017 uitgebreid met een coördinator voor de afdeling Klant & Wonen. De formatie wordt ingevuld door 22 medewerkers (inclusief de externe controller). Het aantal fulltimers bedraagt zes personen, het aantal parttimers 16.

Eind 2018 betreft dit allemaal vaste medewerkers, met uitzondering van de controller en de projectleider nieuwbouw en renovatie. De organisatie biedt bovendien plaats aan één stagiair. Daarnaast hebben meerdere scholieren een kortdurende stageplaats aangeboden gekregen.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2018 kan als volgt worden gespecificeerd.

Ziekteverzuim



Kortdurend verzuim

2018	2017
2,0%	0,5%



Langdurig verzuim inclusief zwangerschapsverlof

2018	2017
2,7%	8,6%

Opleidingen

Omdat Lek en Waard Wonen de ontwikkeling van haar medewerkers erg belangrijk vindt, worden zij gestimuleerd om opleidingen te volgen. De totale opleidingskosten bedragen € 42.000 (2017: € 49.000). In 2018 hebben alle medewerkers minimaal één of meer opleidingen gevolgd.

Financieel resultaat



x € 1.000	2018	2017
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.476	7.591
netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	79	95
netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	262	211
netto resultaat overige activiteiten	-2	18
overige organisatiekosten	-4	-349
leefbaarheid	-119	-154
bedrijfsresultaat	5.692	7.412
waardeverandering vastgoedportefeuille	16.045	-10.067
saldo financiële baten en lasten	-2.478	-2.765
belastingen	-1.195	-130
resultaat na belastingen	18.064	-5.550

Het jaarresultaat 2018 bedraagt € 18.064.000,- positief. Deze winst is voor een belangrijk deel te danken aan de waardevermeerdering van het vastgoed. Lek en Waard Wonen waardeert haar vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat volgens de basisvariant van het handboek marktwaardering. De stijging van de waarde in 2018 is voornamelijk het gevolg van gewijzigde parameters.



1.4 Kengetallen

KENGETALLEN PER ULTIMO BOEKJAAR

Boekjaar	2018	2017
GEGEVENS BEZIT		
1. Woningen en woongebouwen	2.174	2.176
2. Overige wooneenheden	107	107
3. Bedrijfsruimten, garages, gronden	122	122
Totaal verhuurbare eenheden (vhe)*	2.403	2.405
Woningen in aanbouw	0	0
Gemiddelde WOZ-waarde per vhe	154.823	149.329
MUTATIES IN HET BEZIT		
Aantal opgeleverd	0	0
Aantal aangekocht voor verhuur	0	0
Aantal verkocht bestaand	2	12
Aantal gesloopt	0	0
Aantal samenvoegingen	0	0
Administratieve aanpassingen	0	7
AANTAL WOONEENHEDEN NAAR HUURPRIJSKLASSE		
Goedkoop	390	420
Betaalbaar	1402	1.400
Middelduur	258	274
Duur (niet-geliberaliseerd)	97	55
Duur geliberaliseerd	27	27
PRIJS/KWALITEIT-VERHOUDING WONINGEN		
Gemiddelde huurprijs per 31 december	527	522
Gemiddeld aantal punten WWS	157	156
Gemiddeld percentage maximale huur	67%	67,6%
Gemiddelde huurverhoging (incl huurharmonisatie)	1,6%	0,5%

Boekjaar	2018	2017
KWALITEIT		
Aantal reparatieverzoeken per vhe	1,29	1,19
Kosten niet-planmatig onderhoud per vhe	544	328
Kosten planmatig onderhoud per vhe	957	511
VERHUUR VAN WONINGEN		
Mutatiegraad (excl. verkopen)	6,3%	5,3%
Leegstandsgraad incl. verkoop	0,8%	0,6%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,1%	1,2%
Huurderving in % van de jaarhuur	1,1%	0,6%
FINANCIËLE CONTINUÏTEIT		
Solvabiliteit	74,1	71,7
Rentabiliteit eigen vermogen	8,2	-2,7
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,4	4,5
Rentabiliteit totaal vermogen	7	-1
Operationele cash-flow per vhe	1.450	1.925
BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING		
Eigen vermogen per vhe	92.158	84.570
Totaal huuropbrengsten per vhe	6.215	6.193
Rentelasten per vhe	1.067	1.150
Jaarresultaat per vhe	7.517	-2.308
PERSONEELSBEZETTING		
Werkelijk (fte)	16,1	15,2
Werkelijk (fte) per 1.000 vhe	6,7	6,3

1.5 Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord van de voorzitter

De Raad van Commissarissen is vanuit zijn drie rollen (toezichthouder, klankbord en werkgever) nauw betrokken geweest bij de werkzaamheden van Lek en Waard Wonen.

Vanaf mei 2018 was de Raad weer voltallig, met vijf leden. In de nieuwe samenstelling is constructief samengewerkt, zijn uitgangspunten voor beleid besproken en besluiten goedgekeurd ten behoeve van de volkshuisvestelijke opgaven en de maatschappelijke rol in het werkgebied van Lek en Waard Wonen.

Er zijn in het verslagjaar mooie prestaties geleverd zoals de de verduurzamingsaanpak van ca. 235 woningen. Daarnaast is de Raad blij met de uitkomst van de maatschappelijke visitatie die in 2018 heeft plaatsgevonden. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Lek en Waard Wonen wordt gezien als een gewaardeerde verhuurder en samenwerkingspartner in het werkgebied. De volkshuisvestelijke opgaven staan centraal, de band met huurders en communicatie met belanghebbenden is uitstekend en de governance is goed op orde. Lek en Waard Wonen wordt ervaren als een toegankelijke corporatie, die openstaat voor signalen uit de omgeving.

Er is hard gewerkt aan een mooie organisatie die toekomstbestendig is. Ik dank het bestuur, management en medewerkers voor hun inzet en prestaties.

M.B. de Winter,
voorzitter



Werkwijze Raad van Commissarissen

Rollen: toezichthouder, werkgever en klankbord

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op de bestuurder van Lek en Waard Wonen en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. Gevraagd en ongevraagd adviseert de RvC het bestuur, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast geeft de Raad de accountant opdracht voor het controleren van de jaarstukken en keurt de Raad de opdrachtverlening goed voor de (vierjaarlijkse) maatschappelijke visitatie.

Legitimatie, governancecode

De Raad van Commissarissen handelt op basis van bevoegdheden conform de statuten en hanteert een werkwijze die in het Reglement Raad van Commissarissen is beschreven. Hierin is opgenomen dat de Raad met twee separate commissies werkt: de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Voor beide commissies is een reglement opgesteld. Deze commissies adviseren over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC onverlet.

De Raad van Commissarissen handelt binnen de grenzen van de Woningwet en werkt op basis van de Governancecode Woningcorporaties. Hierbij worden de volgende principes gehanteerd:

- Principe 1 – bestuur en Raad van Commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht
- Principe 2 – bestuur en Raad van Commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
- Principe 3 – bestuur en Raad van Commissarissen zijn geschikt voor hun taak
- Principe 4 – bestuur en Raad van Commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen
- Principe 5 – bestuur en Raad van Commissarissen beheersen de risico's, verbonden aan hun activiteiten

Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de bestuurder geen onverenigbare (neven) functies bekleedt en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. Bij geen enkel onderwerp heeft de bestuurder zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

Zelfevaluatie

In december is de zelfevaluatie over 2018 gehouden onder leiding van een externe begeleider. Tijdens de evaluatie is onder andere aandacht besteed aan de samenstelling en diversiteit van de Raad. De conclusie is dat de diversiteit van de Raad passend is voor Lek en Waard Wonen.

Benoemingen in 2018

In 2018 bestond de Raad van Commissarissen uit vijf leden, waarvan er twee benoemd zijn op bindende voordracht van de huurdersorganisatie. Aan het begin van het verslagjaar waren er twee vacatures die in februari en mei zijn ingevuld.

Per 1 februari 2018 is de heer Theeuwen benoemd voor een periode van vier jaar na verkrijging van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties. Op 14 mei 2018 is de heer Rouwers benoemd voor een periode van vier jaar na verkrijging van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties. Beide commissarissen zijn benoemd op bindende voordracht van de huurdersorganisatie.

De heer de Winter, voorzitter van de Raad, is na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties per 28 januari 2019 herbenoemd voor een periode van vier jaar.

Deskundigheidsbevordering

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 aandacht besteed aan de benodigde deskundigheid en competenties in het licht van zijn drie rollen: toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord. Op het gebied van Permanente Educatie zijn de volgende inspanningen verricht.



PE-punten	2018	2017	Totaal
M.B. de Winter	6	10	16
M.H. Korevaar	39	16	55
P.C. de Jong (vanaf 2018)	11	n.v.t.	11
A.G.H. Rouwers (vanaf 2018)	22	n.v.t.	22
R.J.E. Theeuwen (vanaf 2018)	8	n.v.t.	8

De VTW schrijft 10 PE punten in twee jaar voor. Hier is ruimschoots aan voldaan.

Overleg met de directeur-bestuurder

Bilateraal en onderling overleg

De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder hadden in 2018 regelmatig tussentijds contact en ook agendaoverleg. In deze gesprekken vervulde de voorzitter een klankbord voor de directeur-bestuurder. De relatie met de directeur-bestuurder is open en professioneel.

Overleg voltallige Raad

In 2018 heeft de Raad van Commissarissen als volgt vergaderd met de bestuurder:



2018	Aantal
Reguliere vergaderingen RvC met de bestuurder	7
Evaluatievergadering (deel zonder bestuurder)	1

Tijdens de jaarlijkse themabijeenkomst in oktober, georganiseerd voor de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder, de MT leden en de bedrijfscontroller, heeft Finance Ideas een training verzorgd over ‘verantwoord sturen’. De vraag hoe het maatschappelijk vermogen zo goed mogelijk ingezet kan worden en op welke wijze Lek en Waard Wonen dit inzichtelijk kan maken, stond hierbij centraal.

Regulier overleg

Als onderdeel van de rol als adviseur/klankbord is tijdens reguliere vergaderingen gediscussieerd over thema’s zoals de uitkomst van de governance inspectie die begin 2018 is ontvangen, de naleving van de governancecode, de inzet van het vermogen, de transitieopgave, de uitgangspunten duurzaamheid en de visie op toezicht. Voorafgaand aan fasebesluiten betreffende projecten heeft de Raad van Commissarissen zich laten informeren over rendement en risico van de projecten en daarnaast ook over de effecten daarvan op duurzaamheid.

Besluitvorming

De Raad van Commissarissen heeft begin 2018 besloten de Strategiecommissie op te heffen om reden dat de Raad als geheel betrokken wil blijven bij de strategische discussies. Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de Raad goedkeuringsbesluiten c.q. vaststellingsbesluiten genomen over het Jaarverslag en de Jaarrekening 2017 van Lek en Waard Wonen. De jaarrekening is besproken in aanwezigheid van de externe accountant. Aan de bestuurder is decharge verleend voor het gevoerde beleid.

De Raad heeft het controleplan 2018 goedgekeurd en BDO opdracht gegeven voor de controle over het boekjaar 2018.

De Raad heeft in het eerste kwartaal de voorgestelde kritieke prestatie-indicatoren (kpi) en speerpunten voor 2018 goedgekeurd.

De Raad van Commissarissen nam in 2018 een goedkeuringsbesluit over het beoordelingskader voor de bestuurder en het beloningsbeleid.

De Raad heeft in 2018 voorafgaande goedkeuring verleend aan het geactualiseerde Investeringsstatuut, de gewijzigde Procuratieregeling, de uitvoering Prestatieafspraken 2019 en de aansluiting bij de geschillencommissie Wonen Zuid-Holland per 1-1-2019.

De Raad nam in 2018 ook een goedkeuringsbesluit over de uitvoering van de maatschappelijke visitatie in 2018.

In het kader van herstructurering van het bezit heeft de Raad de volgende projectbesluiten (voorafgaand) goedgekeurd:

- Het startbesluit initiatieffase renovatie complex Liesdel in Nieuwpoort
- Het sloopbesluit voor het complex aan de Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland
- Het startbesluit voor de ontwikkeling van nieuwbouw voor complex Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland

Daarnaast heeft de Raad de meerjarenbegroting 2020-2028, de begroting 2019 en het jaarplan 2019 vastgesteld.

In 2018 heeft de Raad, na positief afgegeven zienswijzen door de Autoriteit Woningcorporaties, twee nieuwe leden voor de Raad benoemd, beiden op bindende voordracht van de Huurdersorganisaties.

Ook heeft de Raad de voorzitter, na een positief afgegeven zienswijze door de Autoriteit Woningcorporaties, herbenoemd voor de tweede termijn die begin 2019 ingaat. Het onderzoek naar fusie met Woningstichting Beter Wonen uit Streefkerk is in het voorjaar van 2018 op verzoek van Beter Wonen gepauzeerd. Beter Wonen benut de pauze om zich te heroriënteren op de toekomst.

Ten slotte is de nodige aandacht besteed aan de governance in relatie met de Woningwet en de voortgang van de integratie van twee organisaties na de fusie en de invoering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). In dit kader zijn onder andere besluiten genomen over gewijzigde statuten, de visie op toezicht en zijn diverse reglementen geactualiseerd, waaronder de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.

Overleg Huurdersorganisaties

De twee huurdercommissarissen hebben als delegatie van de Raad van Commissarissen met de Huurdersorganisatie Lek en Waard Wonen overlegd over diverse actuele onderwerpen, waaronder de rolinvulling door de Huurdersorganisatie, de terugblik op de in 2018 gerealiseerde fusie van de twee voormalige huurdersverenigingen die heeft geleid tot een Huurdersstichting, de uitstekende samenwerking met de corporatie, de samenwerking met de Maatschappelijke Adviesraad (MAR) die verbetering behoeft en de plannen van de Huurdersstichting voor 2019. Daarnaast is er (na de afronding) teruggeblikt op het wervingsproces van huurdercommissarissen. De huurdersorganisatie heeft het wervingsproces en haar betrokkenheid daarbij als positief ervaren.

Overleg Maatschappelijke Adviesraad

Een delegatie van de Raad van Commissarissen, waaronder de voorzitter, heeft in juni overlegd met de Maatschappelijke Adviesraad (MAR). Naast kennismaking zijn de rol van de Maatschappelijke Adviesraad (maatschappelijke verankering), de onderlinge rolverdeling, de zoektocht naar de juiste invulling van de maatschappelijke betekenis door de MAR en samenwerking met de Huurdersorganisatie aan de orde geweest. De delegatie van de Raad heeft uitleg gegeven over de rol en werkzaamheden van de Raad van Commissarissen.

Overleg Ondernemingsraad

Een delegatie van de Raad van Commissarissen, te weten de Remuneratiecommissie, heeft eenmaal overlegd met de Ondernemingsraad. Besproken is onder andere hoe de Ondernemingsraad terugkijkt op de afloop van het sociaal convenant na fusie, de zoektocht naar de rolinvulling door de Ondernemingsraad, de betrokkenheid bij de organisatieontwikkeling en hoe het overleg met de directeur-bestuurder is ervaren.

Commissies

Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt de Raad van Commissarissen bij het toezicht op de interne risicobeheersingssystemen, de verslaglegging, het financieringsbeleid en het functioneren en de rapportages van de externe accountant. De Auditcommissie heeft in 2018 onder andere vergaderd over de jaarrekening en de bijbehorende rapportages van BDO Accountants, het Jaarplan 2019 en de (meerjaren)begroting, het Interne Controleplan, de gewijzigde Procuratieregeling en het geactualiseerde Investeringsstatuut.

Ook de fasedocumenten van twee herstructureringsprojecten, de kritieke prestatie-indicatoren, de opdrachtverstrekking aan de accountant, de door BDO uitgebrachte Managementletter, door de controller uitgevoerde audits, de tertaalrapportages en als uitvloeisel daarvan de kostenontwikkeling van het niet-planmatig onderhoud zijn onderwerp van gesprek geweest. De Auditcommissie is ook geïnformeerd over de maatregelen die Lek en Waard Wonen heeft genomen als gevolg van de eind mei van toepassing zijnde Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

De Auditcommissie heeft in april overlegd met de accountant zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder.



Samenstelling Auditcommissie in 2018

Periode	Voorzitter	Lid
2018	M. Korevaar	R. Theeuwen

Aantal vergaderingen: 5

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie adviseert de Raad van Commissarissen onder andere over het gewenste profiel, de benoeming, het functioneren en de honorering van de leden van de Raad en van de directeur-bestuurder. Mevrouw Tukker-Blok is sinds 2011 directeur-bestuurder. De Woningwet gaat uit van een benoemingstermijn van vier jaar met de mogelijkheid tot herbenoeming. Voor benoemingen uit het verleden bestaat een uitzonderingsmogelijkheid. De Raad van Commissarissen maakt van deze mogelijkheid gebruik.

De Remuneratiecommissie heeft onder meer de werving van een tweetal huurder-commissarissen voorbereid conform de voorgeschreven procedure. Een en ander in nauwe samenwerking met de Huurdersorganisatie. In de zomer is de herbenoemingsprocedure gestart van de voorzitter van de Raad, de heer De Winter. Ook dit proces is afgerond in 2018.

Daarnaast heeft de Remuneratiecommissie geadviseerd over de gewenste profielen en invulling gegeven aan de functionerings- en beoordelingscyclus van de directeur-bestuurder. Met betrekking tot het functioneren van de directeur-bestuurder heeft de Remuneratiecommissie onder andere gesproken met het managementteam en de externe controller. Het oordeel van de Raad van Commissarissen over de bestuurder is positief.

In het najaar heeft de Remuneratiecommissie de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen voorbereid.



Samenstelling Remuneratiecommissie in 2018

Periode	Voorzitter	Lid
1-1 tot 12-6	P.C. de Jong	M.B. de Winter
12-6 tot 27-11	P.C. de Jong	A.G.H. Rouwers*
27-11 t/m 31-12	P.C. de Jong	M.B. de Winter

Aantal vergaderingen: 1

*) de heer Rouwers heeft tijdelijk waargenomen in verband met het herbenoemingsproces van de heer De Winter.



Samenstelling en aandachtsgebieden Raad van Commissarissen

Voorzitter	M.B. de Winter
Vicevoorzitter	M.H. Korevaar-den Hamer
Lid	P.C. de Jong
Lid (huurdercommissaris)	A.G.H. Rouwers
Lid (huurdercommissaris)	R.J.E. Theeuwen

RvC aandachtsgebieden	De Winter	Korevaar	De Jong	Rouwers	Theeuwen
Governance	++	+++	+++	+++	+++
Volkshuisvesting	+	++	+++	+++	+++
Vastgoedontwikkeling en- beheer	+	++	++	+++	+++
Financiën en control	+	+++	+++	++	+++
Juridische zaken	+	++	+++	++	++
Organisatieontwikkeling en HRM	+++	++	++	++	++
Communicatie	+++	+	+	++	++

Dhr. M.B. de Winter is directeur/partner van een bureau in promotionele middelen, merkactivatie en marketing services. De heer De Winter vertegenwoordigt binnen de Raad het deskundigheidsgebied Communicatie en Marketing. De nevenfunctie van de heer De Winter is: lid strategische denktank bij een boom specialistisch bedrijf.

De heer De Winter is per 28 januari 2015 als lid benoemd. Per 30 augustus 2017 is de heer De Winter als voorzitter van de Raad benoemd. Hij is tevens lid van de Remuneratiecommissie. Zijn eerste zittingsperiode liep tot 28 januari 2019. Zijn tweede zittingsperiode loopt tot 28 januari 2023. De herbenoeming voor de tweede periode heeft eind 2018 plaatsgevonden.

Mevr. M.H. Korevaar-den Hamer RA is manager Finance & Support bij Woonstichting Leystromen. Mevrouw Korevaar vertegenwoordigt binnen de Raad de deskundigheidsgebied Financiën en Control.

Mevrouw Korevaar is per 14 februari 2017 benoemd. Zij is vicevoorzitter van de Raad en tevens voorzitter van de Auditcommissie. Haar eerste zittingsperiode loopt tot 14 februari 2021. Haar tweede zittingstermijn loopt tot 14 februari 2025.

Dhr. mr. P.C. de Jong is teamleider afdeling Beheer en Operatie bij het Waterschap Hollandse Delta. De heer De Jong vertegenwoordigt binnen de Raad de deskundigheidsgebieden Juridisch en Governance. Nevenfuncties van de heer de Jong zijn: voorzitter toetsingscommissie EPD (Albert Schweitzerziekenhuis), commissielid Bezwaarschriften Dordrecht, voorzitter RvC Woningstichting Gouderak, voorzitter commissie bezwaarschriften serviceorganisatie ZHZ (jeugd-wet), toezichhoudend lid verenigingsbestuur van Dordtsche Schoolvereniging.

De heer De Jong is benoemd per 1 januari 2018 voor een periode van vier jaar. Op 31 december 2025 eindigt zijn tweede termijn. De heer De Jong is vanaf de benoemingsdatum voorzitter van de Remuneratiecommissie.

Dhr. ir. A.G.H. Rouwers MRE is adviseur vastgoedbeheer en volkshuisvesting. De heer Rouwers vertegenwoordigt vanaf 14 mei 2018 binnen de Raad de deskundigheidsgebieden volkshuisvesting en vastgoed. Nevenfuncties van de heer Rouwers zijn: Vicevoorzitter van de Raad van Toezicht bij Patrimonium Barendrecht, lid van de Raad van Commissarissen bij Woningbouwvereniging Heerjansdam, zittingslid bij de Huurcommissie namens de Woonbond, adviseur Vitaal Pendrecht, voorzitter Cliëntenraad Laurens Thuiszorg en lid DB Centrale Cliëntenraad, voorzitter Delftse Adviescommissie Voorrangsbepaling.

De heer Rouwers is op bindende voordracht van de Huurdersorganisatie benoemd per 14 mei 2018 voor een periode van 4 jaar. Zijn tweede termijn eindigt op 13 mei 2026.

Dhr. ir. R.J.E. Theeuwen MRE is eigenaar/partner van Smart2Result en adviseur/procesmanager vastgoed- en gebiedsontwikkeling. De heer Theeuwen vertegenwoordigt vanaf 1 februari 2018 binnen de Raad de deskundigheidsgebieden Vastgoed en Financiën.

De heer Theeuwen is op bindende voordracht van de Huurdersorganisatie benoemd per 1 februari 2018 voor een periode van vier jaar. Zijn tweede termijn eindigt op 31 januari 2026. De heer Theeuwen is vanaf zijn benoemingsdatum lid van de Auditcommissie.

Aftreedrooster Raad van Commissarissen

Naam	Datum eerste benoeming	Einde van de 1e (4-jaars) termijn	Einde van de 2e (4-jaars) termijn	Uiterste datum van aftreden
M.B. de Winter, Voorzitter RvC Deskundigheidsgebied: Communicatie & marketing	28-01-2015	27-01-2019	27-01-2023	27-01-2023
M. Korevaar, Vicevoorzitter RvC Deskundigheidsgebied: Financiën & control	14-02-2017	13-02-2021	13-02-2025	13-02-2025
P.C. de Jong, Lid RvC Deskundigheidsgebied: Juridische zaken & governance	01-01-2018	31-12-2021	31-12-2025	31-12-2025
R.J.E. Theeuwen, Huurdercommissaris Deskundigheidsgebied: Vastgoed & financiën	01-02-2018	31-01-2022	31-01-2026	31-01-2026
A.H.G. Rouwers, Huurderscommissaris Deskundigheidsgebied: Volkshuisvesting/Vastgoed	14-05-2018	13-05-2022	13-05-2026	13-05-2026



1.6 Verslag Ondernemingsraad

In dit verslag blikt de Ondernemingsraad (OR) terug op 2018.

In 2018 bestond de OR uit de volgende personen:

Irene Domburg

Koen Heins

Peter Verveer

Andrea Verheij

Alle leden van de OR zijn verbonden aan de afdeling Klant en Wonen. In het jaar 2018 is het niet gelukt om medewerkers van de afdeling Financiën, Bedrijfsvoering en Vastgoed te werven voor de OR.

Overleg met directeur-bestuurder

In 2018 heeft de OR op de volgende data overleg gevoerd met de directeur-bestuurder:

8 februari, 26 april, 28 juni, 20 november en 20 december.

De overleggen vinden in alle openheid plaats. Naast de reguliere overleggen, die twee keer per jaar plaatsvinden, ervaart de OR het als zeer positief dat, indien nodig, apart tijd wordt vrijgemaakt voor belangrijke onderwerpen zoals de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de verdere ontwikkeling van de organisatie naar aanleiding van het in 2017 gevolgde coaching-traject. Dit geeft een betrokken gevoel. Daarnaast ontvangt de OR de stukken voor vergaderingen ruim van tevoren. Beide partijen opereren flexibel en open.

Advies / instemming

In 2018 is de OR gevraagd om advies uit te brengen over / in te stemmen met de volgende onderwerpen:

AVG, de volgende stukken zijn besproken:	positief geadviseerd
* ICT-gebruiksreglement	
* privacyreglement medewerkers	
* Social media reglement	
* Overeenkomst medewerkers	
Verzuimreglement	positief geadviseerd
Integriteitscode (herschreven)	positief geadviseerd
Klokkenluidersregeling (herschreven)	positief geadviseerd
Verplichte snipperdagen 2019	ingestemd
Werktijd / eigen tijd	verzoek om instemming
Opleiding werknemers	verzoek om instemming

Op de laatste twee onderwerpen is de instemming eind 2018 gevraagd. De schriftelijke reactie van de OR volgt in 2019.

Kennismaking vertrouwenspersoon

In het verlengde van de integriteitscode en klokkenluidersregeling is een externe vertrouwenspersoon voor de organisatie aangesteld in de persoon van Fred Hoek. De OR heeft in september kennis gemaakt met deze vertrouwenspersoon.

Contact met RVC

In 2018 heeft het jaarlijkse overleg met de RVC plaatsgevonden op 27 november. In dit overleg, waar de directeur-bestuurder deels wel en deels niet bij aanwezig was, werd teruggeblikt op het afgelopen jaar en werden eventuele verbeterpunten doorgenomen.



1.7 Verslag huurdersorganisaties

Statutair is t/m augustus 2018 nog sprake geweest van twee zelfstandige huurdersverenigingen. De nauwe en intensieve samenwerking die tot stand is gekomen vanaf het moment dat beide huurdersverenigingen werden geïnformeerd over de voorgenomen fusie van de corporaties, heeft medio 2018 geresulteerd in een fusie tussen beide huurdersorganisaties. Het jaar 2018 heeft in het teken gestaan van deze fusie.

Op 15 maart 2018 is de akte van oprichting getekend voor een nieuwe huurdersorganisatie, genaamd Huurdersstichting Lek en Waard Wonen. De opheffingsvergaderingen van beide verenigingen hebben in overeenstemming met de statuten plaatsgevonden. Gemakshalve spreken we in dit jaarverslag over de Huurdersstichting Lek en Waard Wonen.

Het bestuur

Het bestuur van de Huurdersstichting Lek en Waard Wonen bestond in het verslagjaar uit vijf bestuursleden en één aspirant bestuurslid. Drie bestuursleden zijn woonachtig in de kern Nieuw-Lekkerland en twee bestuursleden en het aspirant bestuurslid zijn woonachtig in de kern Groot-Ammerz. Pogingen om bestuursleden te werven vanuit de kernen Nieuwpoort/Langerak zijn helaas (nog) niet geslaagd.

Adviezen

In 2018 is gekwalificeerd advies uitgebracht over de volgende zaken.

Behandelde adviesaanvragen 2018		
Volgnr.	Datum	Onderwerp
1	19-mrt-18	Huurverhoging
2	2-apr-18	Asbestbeleid
3	22-mei-18	Toetreding Regionale Geschillencommissie Wonen in Zuid-Holland
4	8-okt-18	Vrijwillige uitkoopregeling woningen Venuslaan
5	22-nov-18	Wijziging openingstijden steunpunt Nieuwpoort
6	1-dec-18	Jaarplan en begroting 2019 Lek en Waard Wonen



Taken

De Huurdersstichting behartigt in het kader van de Wet op het Overleg Huurders/verhuurder de belangen van alle huurders (ruim 2.300).

De belangrijkste doelen waar de Huurdersstichting zich voor inzet zijn:

- duurzaamheid;
- een veilige en prettige woonomgeving (leefbaarheid);
- goede dienstverlening;
- communicatie/terugkoppeling naar de achterban.

Overleg met corporatie, Raad van Commissarissen, MAR en Huurdersstichting

Naast het wettelijk adviesrecht en instemmingsrecht wordt de Huurdersstichting in een vroeg stadium betrokken bij de totstandkoming van het beleid. Zo is er sprake van constructief overleg, worden mogelijke knelpunten tijdig ontdekt en is er daadwerkelijk sprake van invloed op het beleid van Lek en Waard Wonen.

In 2018 heeft vijfmaal formeel overleg plaatsgevonden met de corporatie, éénmaal met de huurdercommissarissen en tweemaal met de corporatie, gemeente, andere corporaties en huurdersorganisaties werkzaam in de gemeente Molenwaard in verband met de prestatieafspraken 2019. Het bestuur is daarnaast 15x bijeen geweest, o.a. in verband met de fusievoorbereidingen, achterbanraadpleging etc.

Jaarlijks overleg met de MAR heeft niet plaatsgevonden. Reglementair dient éénmaal per jaar een overleg tussen de MAR en de Huurdersstichting plaats te vinden.

Overige activiteiten

De Huurdersstichting is in 2018 aanwezig geweest bij diverse wijk/projectgebonden informatieavonden over o.a. isolering, asbestinventarisatie- en sanering.

Eveneens hebben bestuurders zitting genomen in een tweetal projectgroepen t.b.v. het renovatieproject Liesdel (Nieuwpoort) en het project sloop/nieuwbouw Van Vlietstraat (Nieuw-Lekkerland).

Werving huurdercommissarissen

Samen met de werving- en selectiecommissie van de Raad van Commissarissen van Lek en Waard Wonen heeft de Huurdersstichting in 2018 twee procedures voor de werving en selectie van twee huurdercommissaris doorlopen. Per 1 februari 2018 en per 14 mei 2018 zijn respectievelijk de heer R.J.E. Theeuwen en de heer A.H.G. Rouwers als huurdercommissaris benoemd op bindende voordracht van de Huurdersstichting.

Prestatieafspraken

De woningcorporaties en huurdersorganisaties in Molenwaard hebben op 6 december 2018 met de gemeente de 'Prestatieafspraken wonen voor 2019' officieel vastgelegd.

Voor 2019 zijn er drie thema's: verduurzaming, betaalbare huurwoningen en leefbare kernen en wijken. De betrokken partijen hebben afgesproken dat de huurders de verduurzaming zo min mogelijk in hun portemonnee gaan voelen.

1.8 Verslag Maatschappelijke Adviesraad

De Maatschappelijke Adviesraad (MAR) van Lek en Waard Wonen bestond eind 2018 uit 10 leden, die zich vanuit werk, vrijwilligerswerk of persoonlijke interesse betrokken voelen bij het leven en wonen binnen het werkgebied van woningcorporatie Lek en Waard Wonen. Uit meerdere kernen van het werkgebied zijn mensen vertegenwoordigd. De MAR is een zelfstandig, statutair vastgelegd orgaan binnen de corporatie, die gevraagd en ongevraagd advies kan geven aan de directeur-bestuurder.

In dit verslagjaar heeft de MAR vijfmaal vergaderd. De vergaderingen werden gedeeltelijk bijgewoond door de directeur-bestuurder. Zij bracht onderwerpen en documenten in ter bespreking c.q. voor advisering en vertelde over de actuele zaken binnen de organisatie en daarbuiten, bijvoorbeeld als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving door de overheid. Daarover werden vragen gesteld en in die zin diende de MAR als klankbord voor de directeur-bestuurder.

Daarnaast heeft de MAR in 2018 voor het eerst een thema opgepakt om met elkaar goed uit te werken, met de intentie om uiteindelijk een ongevraagd advies uit te brengen richting de directeur-bestuurder. In 2018 was dat thema Duurzaamheid. De raad liet zich tweemaal informeren door de interne projectleider op dit gebied, over de stand van zaken en de plannen rond energetische maatregelen binnen de organisatie. Verder hebben de leden zich breed georiënteerd op het onderwerp o.a. door op excursie te gaan naar het Innovatie Centrum Duurzaam Bouwen (IcDuBo) in Rotterdam. Het onderwerp bleek zeer breed te zijn en de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid zijn nog in volle gang. Een advies richting de directeur-bestuurder is er derhalve niet uitgegaan. Wel zal de MAR zijn voelhorens uit blijven steken en waar zinvol blijven meedenken.

Verder was in juni een aantal MAR-leden aanwezig bij de belanghoudersbijeenkomst van Lek en Waard Wonen. Na een flitsende interactieve clinic over 'omdenken', werd hen gevraagd om in een korte pitch te vertellen wat zij de corporatie wilden meegeven op basis van de actuele ontwikkelingen en welke meerwaarde zij zagen in de samenwerking met de corporatie. Eveneens in juni vond de jaarlijkse ontmoeting met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen plaats. Daarbij werd wederzijds informatie uitgewisseld over de onderwerpen waarmee beide organen van de organisatie zich bezighouden.

In oktober was de MAR vertegenwoordigd tijdens de Dag van het Huren in Nieuwpoort om informatie over de raad te geven aan geïnteresseerden.

In een gesprek met een aantal leden van de huurdersorganisatie is gekeken waar de overlap in onderwerpen zit en waar samengewerkt zou kunnen worden. Er is besloten elkaar meer op de hoogte te houden van waar beide organen zich mee bezighouden dan tot dusver het geval was. De MAR heeft plannen gemaakt om zijn eigen functioneren in 2019 goed tegen het licht te houden en waar mogelijk zijn positie binnen de organisatie te versterken. Meer en nieuwe leden zijn daarbij van harte welkom.

2 | Governance en Financiën



2.1 Verslag Governance

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen voert zijn werkzaamheden uit binnen de kaders van de (Woning) wet en onderschrijft de in de Aedescode en Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen en aanbevelingen. De Raad legt in zijn jaarverslag verantwoording af.

Bestuur

Het bestuur volgt de Governancecode Woningcorporaties.

Samenstelling en nevenfuncties

Gedurende het verslagjaar bestond het bestuur van Stichting Lek en Waard Wonen uit mevrouw J.A.C. Tukker-Blok.

Mevrouw Tukker had in 2018 de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter van Woongaard - samenwerkingsverband van 14 corporaties voor de woonruimteverdeling
- Voorzitter van VVE Brede School Het Carillon te Nieuw-Lekkerland
- Bestuurslid van VVE Ammerse Veste in Groot-Ammers
- Bestuurslid van VVE Woonleefhart in Nieuwpoort
- Bestuurder van VVE Vijverhof in Nieuwpoort

Deskundigheid

De bestuurder schoolt zich permanent bij en houdt hiermee haar deskundigheid op peil. In de Aedesregeling is de normering op 108 PE punten per drie jaar gelegd. Onderstaande tabel laat zien dat hieraan door de zittende bestuurder is voldaan:



PE-PUNTEN	2018	2017	2016	TOTAAL
J.A.C. Tukker-Blok	58,5	59	22	139,5

Governance inspectie

Eind februari heeft de Autoriteit Woningcorporaties het beeld gedeeld over het functioneren van de governance dat de Autoriteit zich gevormd had naar aanleiding van de eind 2017 gehouden governance inspectie. Samenvattend was het oordeel dat de governance bij Lek en Waard Wonen voldoet aan de criteria voor goed governance volgens het beoordelingskader van de Autoriteit.

Overleg met personeel en bewoners

Ondernemingsraad

De directeur-bestuurder heeft in 2018 regelmatig formeel overleg gevoerd met de Ondernemingsraad over de onderwerpen vanuit de Wet op de Ondernemingsraden. In 2018 waren de fusie en de integratie na de fusie belangrijke gespreksonderwerpen. Ook is regelmatig informeel gesproken over personele en organisatorische ontwikkelingen. De OR doet elders in deze jaarstukken verslag van zijn werkzaamheden.

Medewerkers

Er zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd voor alle medewerkers.

Huurdersstichting Lek en Waard Wonen

Alle huurders worden vertegenwoordigd door de Huurdersstichting Lek en Waard Wonen die voortkomt uit de in 2018 gefuseerde Huurdersvereniging Nieuw-Lekkerland en Huurdersvereniging Lek en Waard Wonen.

Met de Huurdersstichting is in 2018 in een prettige en constructieve sfeer gesproken over uiteenlopende onderwerpen met als inzet om gezamenlijk te werken aan breed gedragen beleid. De Huurdersstichting doet elders in deze jaarstukken verslag van haar werkzaamheden.

Maatschappelijke Adviesraad

In 2017 heeft Lek en Waard Wonen, vanuit haar visie dat maatschappelijke verankering van groot belang is, de Maatschappelijke Adviesraad (MAR) aangesteld. Doel van de MAR is om de betrokkenheid van de lokale gemeenschap bij en de verbinding met Lek en Waard Wonen te bevorderen.

De MAR is een groep van personen die zich vanuit werk, vrijwilligerswerk of persoonlijke interesse betrokken voelt bij Lek en Waard Wonen. De Raad bestaat uit acht tot 12 leden, die zoveel mogelijk uit de verschillende kernen van het werkgebied van Lek en Waard Wonen komen. De Maatschappelijke Adviesraad doet elders in deze jaarstukken verslag van zijn werkzaamheden.

Overleg met gemeente

Lek en Waard Wonen hecht veel waarde aan het overleg met één van haar belangrijkste stakeholders, de gemeente Molenwaard (vanaf 1-1-2019 opgegaan in de nieuwe gemeente Molenlanden). Belangrijke onderwerpen waren:

Uitbrengen gezamenlijk bod

Het uitbrengen van het gezamenlijk bod van de Molenwaardse corporaties op de uitvoering van de Woonvisie/Meerjarenperspectief Wonen.

Prestatieafspraken met gemeente en huurdersvertegenwoordiging

In 2015 hebben de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties in Molenwaard het kader voor de prestatieafspraken gezamenlijk ondertekend. De doelen (beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzame leefomgeving) worden jaarlijks uitgewerkt om de afspraken concreet te maken.

De woningcorporaties en huurdersorganisaties in Molenwaard hebben op 3 december de 'Prestatieafspraken Molenwaard uitwerking 2019' officieel vastgelegd met de gemeente. Het vastleggen van prestatieafspraken maakt voor de buitenwereld helder waar zij op mag rekenen. In Molenlanden worden in 2019 nieuwe prestatieafspraken gemaakt met alle corporaties in het werkgebied, op basis van de nieuwe woonvisie die Molenlanden gaat maken.

Overige onderwerpen

De uitkomsten van de monitoring van de prestatieafspraken rond beschikbaarheid en betaalbaarheid, de ontwikkelingen bij de corporaties en de ontwikkelingslocaties in de diverse kernen waren onderwerp van gesprek. De door Lek en Waard Wonen ingevulde routekaart CO2 neutraal is afgestemd met de gemeente. Daarnaast was het herindelingsproces tussen de gemeente Molenwaard en Giessenlanden per 1 januari 2019 tot de nieuwe gemeente Molenlanden een terugkerend punt van overleg in 2018.

Lek en Waard Wonen heeft bestuurlijk extra aandacht gevraagd voor de verhoging van de belastingsdruk en voor de realisatie van sociale huurwoningen op uitbreidingslocaties.

Wet- en regelgeving

Woningwet

Het bezit van Lek en Waard Wonen wordt gewaardeerd op marktwaarde. Voor wat betreft de scheiding DAEB en niet-DAEB komt Lek en Waard Wonen in aanmerking voor het verlicht regime. Het DAEB-vastgoed wordt gewaardeerd volgens de basisvariant van het handboek marktwaardering. Naar aanleiding van de zogenaamde Veegwet zijn de statuten van Lek en Waard Wonen in 2018 aangepast. Ook het Investeringsstatuut is in 2018 geactualiseerd en in lijn gebracht met de actuele wet- en regelgeving.

Beveiliging persoonsgegevens, privacy

Per 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van kracht geworden. De AVG versterkt de positie van mensen van wie gegevens worden verwerkt. Voor Lek en Waard Wonen betekent dit een verzwaring van de verantwoordingsplicht.

In 2018 heeft Lek en Waard Wonen op dit gebied onder meer het volgende gedaan:

- Gewerkt aan het vergroten van bewustwording op dit gebied
- Privacy risico's in kaart gebracht en beheersmaatregelen genomen
- Verwerkingsregister bijgehouden
- Een zogenaamde veiligheidscoördinator aangesteld

In 2018 zijn er geen meldingen geweest die voldeden aan de criteria van een datalek dat gemeld moet worden bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Compliance

De benodigde kennis van (wijzigingen in) wetten en regels, de doorvertaling daarvan in werkprocessen en de controle daarop is onder andere geborgd door ingebouwde controlemomenten binnen de werkprocessen. Kennis die ontbreekt binnen de relatief kleine werkorganisatie, zoals bijvoorbeeld juridische en fiscale kennis, wordt ingehuurd.

De risico's die verband houden met de activiteiten van de corporatie zijn in kaart gebracht, inclusief de beheersmaatregelen, en maken onderdeel uit van het vastgestelde Intern Controleplan van Lek en Waard Wonen.

Integriteitsmeldingen

In 2018 was er geen melding met betrekking tot integriteitszaken.



2.2 Financiën

Financiële continuïteit

Lek en Waard Wonen hanteert een financieel beleid dat uitgaat van de beschikbare middelen en realistische toekomstverwachtingen. Alle financiële kengetallen voldoen aan de kritische waarde van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het beleid is erop gericht dat de financiële continuïteit gewaarborgd is. Ook om maatschappelijk rendement te kunnen behalen is voldoende financieel rendement een voorwaarde. Het is van belang om vooraf te weten wat activiteiten kosten en prestaties te spiegelen aan financiële en niet-financiële benchmarks. Lek en Waard Wonen neemt deel aan de benchmark van Aedes. Door de prestaties te vergelijken krijgt Lek en Waard Wonen inzicht in sterktes en verbeterpunten van de organisatie. Op bedrijfsniveau wordt aangestuurd op voldoende kasstromen en instandhouding van het eigen vermogen.

Lek en Waard Wonen wil blijven voldoen aan de normen van het WSW, financiers en de Autoriteit Woningcorporaties. Investerings worden beoordeeld aan de hand van de kaders zoals deze zijn vastgelegd in het Investeringsstatuut. Primair doel is het borgen van betaalbare huren voor de doelgroepen van Lek en Waard Wonen. Het streven is betaalbare huren tot 75% van de maximale huur.

Jaarresultaat en waarde vastgoedportefeuille

Het jaar 2018 is afgesloten met een jaarresultaat van € 18 miljoen (2017: negatief € 5,5 miljoen). Het resultaat is ten gunste van het eigen vermogen gebracht. Het resultaat wordt voor een belangrijk deel bepaald door de ongerealiseerde herwaardering van het vastgoed in exploitatie van € 16 miljoen. De woningmarkt is in 2018 sterk aangetrokken. De effecten van de gestegen WOZ-waarde hebben ook hun effect op de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille van Lek en Waard Wonen. Dit is het grootste effect in de ongerealiseerde herwaardering. Daarnaast heeft de doorgevoerde huurverhoging per 1 juli 2018 een waarde verhogend effect. De lagere mutatiegraad drukt de waarde weer voor een deel.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit komt omdat de beleidswaarde een afgeleide waardebepaling is van de marktwaarde. Bij het opstellen van de jaarrekening werden diverse schattingen gemaakt. Dat is inherent aan het toepassen van de verslaggevingsstandaarden. Dit is vooral van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is er geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald. Daarom kan in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal 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) markthuurlaan aangepast naar streefhuurlaan. In de praktijk bepaalt Lek en Waard Wonen bij mutatie de nieuwe huur, mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de Huurdersstichting over de huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuurlaan niet c.q. altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Lek en Waard Wonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Per 31 december 2018 is in totaal € 160 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 146 miljoen). Dit is ontstaan vanwege de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Lek en Waard Wonen. 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.

Het bestuur van Lek en Waard Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 172 miljoen. Dit impliceert dat circa 78% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Treasury

Op het Treasurystatuut zijn de wettelijke en statutaire bepalingen, interne regelingen, alsook de AedesCode en de Governancecode van toepassing. Daarnaast is rekening gehouden met regelgeving van externe instanties, zoals het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties. Meer in het bijzonder is met het statuut invulling gegeven aan de opdracht als Toegelaten Instelling uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting en een zodanig financieel beleid en beheer te voeren, dat het voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd. De beleidsregels van 5 september 2012 inzake het gebruik van financiële derivaten en de beleidsregels van 27 januari 2015 inzake verantwoord beleggen zijn hierbij van kracht. Besluiten op het gebied van financieel beleid en beheer worden genomen binnen de vastgestelde kaders. In het jaarverslag wordt op een transparante, complete en inzichtelijke wijze verantwoording afgelegd over het gevoerde treasurybeleid en de resultaten van geëffectueerde transacties en maatregelen. De rekening-courantfaciliteit wordt gebruikt voor het opvangen van onverwachte schommelingen in de liquiditeitspositie. Renteconversies bieden de mogelijkheid om boetevrij af te lossen.

De verwachte ontwikkeling van de financiële positie

Bij de beoordeling van corporaties kijkt het WSW naar de Business Risks en de Financial Risks (zie ook de risicoparagraaf). Bij de Business Risks wordt gekeken naar elementen zoals de strategische keuzes omtrent vastgoed, het systeem van sturen en beheersen van risico's door de corporatie, en specifiek de financiering. Bij de Financial Risks kijkt het WSW naar de korte en lange termijn kasstromen, de balans en het onderpand van de corporatie. Het WSW gaat hierbij in de kern uit van vijf financiële beoordelingsratio's. Wanneer corporaties niet voldoen aan de normen van het WSW kan het WSW beheersmaatregelen treffen. In onderstaande tabel zijn de beoordelingsratio's en de normen van het WSW vermeld, aangevuld met de gemiddelde rentelast en de schuldrestant per gemiddeld gewogen vhe. Uit het overzicht blijkt dat Lek en Waard Wonen voldoet aan alle beoordelingsratio's. Een ICR ruim boven de norm kan ertoe leiden dat het WSW aangeeft dat òf geïnvesteerd moet worden, òf dat leningen afgelost moeten worden. In de portefeuillestrategie moet hiermee rekening worden gehouden.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	norm
ICR (rentedekkingsgraad)	2,64	2,32	1,41	1,95	2,14	2,13	> 1,4
LTV (Loan to value) (beleidswaarde)		57%	54%	52%	51%	52%	<75%
Solvabiliteit (marktwaarde)	72%	74%	73%	74%	74%	74%	-
Solvabiliteit (beleidswaarde)		39%	42%	43%	45%	44%	>20%
Dekkingsratio (marktwaarde)	18%	22%	24%	23%	23%	23%	<70%
Gem. rente last leningen	4,2%	4,1%	3,5%	3,4%	3,4%	3,3%	-
Schuld per gewogen vhe (x € 1000)	27,6	26,2	27,2	27,1	27,1	28,2	-

Definities

ICR (liquiditeit)	maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
LTV (vermogen)	maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
Solvabiliteit (vermogen)	geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
Dekkingsratio (onderpand)	beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

De ontwikkeling van de kasstromen in een meerjarenperspectief

De kasstroom en de ICR geven aan of een organisatie in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De meerjarenbegroting 2019-2023 laat de volgende ontwikkelingen zien. Hierbij is rekening gehouden met het aantrekken van nieuwe leningen vanaf 2019. De ontwikkeling van de kasstromen voldoet aan het financiële beleid en de hierin vastgestelde kaders. De ICR komt in 2019 eenmalig dicht bij de kritische waarde. Dit wordt veroorzaakt doordat in de begroting rekening is gehouden met een te betalen vennootschapsbelasting voor zowel het jaar 2018 als 2019. De te betalen belasting is nog afhankelijk van de WOZ-waarde die in het begin van het jaar vastgesteld worden. Hierin zit nog een onzekerheid. In de begroting is voor het voor Lek en Waard Wonen meest ongunstige scenario gekozen. Lek en Waard Wonen zal in 2019 scherp op de kosten sturen om te voorkomen dat de ICR eenmalig onder de 1,4 zakt.

x €1000	2019	2020	2021	2022	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten	992	2.095	2.437	2.368	2.035
Kasstroom uit (des)investeringen	-772	-1.600	-2.275	-5.285	-3.531
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.479	-495	-162	2.917	596
Mutatie liquide middelen	-5.301	0	0	0	0
Liquide middelen begin	4.601	-700	-700	-700	-700
Liquide middelen eind	-700	-700	-700	-700	-700

Renteverwachting voor de komende jaren

Voor de renteverwachting voor het komende jaar is voor de korte financiering gebruik gemaakt van de cijfers van Ortec en voor de lange financiering is aangesloten bij de visie van de Autoriteit Woningcorporaties. Ortec voorziet een korte rente van -0,58% in 2019, oplopend naar 1,63% in 2024. De lange rente wordt ingeschat op 1,65% in 2019, oplopend naar 3,2% in 2024.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Rente korte financiering	-0,58%	-0,19%	0,33%	0,89%	1,35%	1,63%
Rente lange financiering	1,65%	2,35%	3,05%	3,15%	3,15%	3,20%

Renterisicopositie voor de lange termijn

Om de renterisico's beheersbaar te houden worden deze gespreid in de tijd. Hierbij wordt gestreefd naar een evenwichtige opbouw van de leningenportefeuille. Hiervoor geldt het uitgangspunt dat maximaal 15% van de vaste schuld over een voortschrijdende periode van 12 maanden een rentewijziging mag ondergaan door herfinanciering of rente- of spreadherziening. Hoewel het WSW deze norm op dit moment uitsluitend toetst op sectorniveau, wil Lek en Waard Wonen zich conformeren aan deze norm. De renterisico's van de leningenportefeuille na aflossingen en het aantrekken van leningen zijn over de periode 2019-2028 in onderstaand overzicht weergegeven. Hieruit blijkt dat het renterisico relatief laag is. Alleen in het jaar 2025 zal een lening aangetrokken moeten worden van 17% van de leningenportefeuille op dat moment. Bij het afsluiten van de nieuwe lening. In 2019 zal worden bekeken of daar het risico nog verlaagd kan worden door wijzigingen in de leningenportefeuille. Inclusief renteconversie is het totale renterisico een viertal jaren boven de norm van 15%. Dit is een beperkte afwijking waarover we in overleg zijn met het WSW.

Jaar	Schuld per 31-12 x € 1.000	Aflossing	Nieuwe leningen		Renteconversie		Totaal	
			bedrag	%	bedrag	%	bedrag	%
2019	63.189	-3.063	4.542	7%	5.800	9%	10.342	17%
2020	62.694	-3.586	3.091	5%	1.612	3%	4.703	7%
2021	62.531	-5.476	5.314	8%	312	0%	5.626	9%
2022	65.448	-4.083	7.000	11%	1.394	2%	8.394	13%
2023	66.044	-6.668	7.264	11%	2.079	3%	9.343	14%
2024	65.987	-8.378	8.321	13%	-	0%	8.321	13%
2025	70.792	-6.279	11.085	17%	-	0%	11.085	17%
2026	71.605	-7.459	8.272	12%	5.000	7%	13.272	19%
2027	73.035	-8.211	9.640	13%	-	0%	9.640	13%
2028	74.444	-9.253	10.662	15%	766	1%	11.428	16%

Borgingsplafond

Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat de corporatie op enig moment in het betreffende jaar mag hebben bij het WSW. Het plafond wordt vastgesteld op basis van de financieringsbehoefte. In december 2018 is het borgingsplafond t/m 2020 vastgesteld. Het borgingsplafond is gebaseerd op de dPi 2017. Het toegekende plafond 2019 en 2020 bedraagt respectievelijk € 34,0 miljoen en € 37,8 miljoen. Dit is voldoende om de komende investeringen in DAEB-bezit te financieren. Er zijn geen leningen aangetrokken ten behoeve van de financiering van niet-DAEB-bezit.

Beoordeling Autoriteit Woningcorporaties (AW) en Ministerie

Sinds 1 juli 2015 valt zowel de financiële continuïteit als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Jaarlijks beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties de financiële continuïteit van de corporatie en brengt daarover advies uit aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Op basis van de dPi en dVi en andere informatie, doet de Autoriteit Woningcorporaties risicogericht onderzoek. De beoordeling richt zich op zes toezichtvelden die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit. De toezichtvelden zijn: kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht. In november 2018 is de Oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen voor de staatsteun, passendheid en huursom. Lek en Waard Wonen heeft aan de normen voldaan. De accountant heeft de juistheid en volledigheid van de toewijzingen kunnen vaststellen. Lek en Waard Wonen voldoet aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling. Lek en Waard Wonen heeft volgens de Autoriteit woningcorporaties passend toegewezen. In juli 2018 is de integrale oordeelsbrief 2017-2018 ontvangen. Deze beoordeling bevatte een opmerking over het niet juist toepassen van de regelgeving bij verkoop van enkele woningen. Dit betrof verkopen in 2016 van een van de fusiepartners. Met ingang van de fusie zijn processen aangepast en is deze regelgeving geborgd in de processen. De Autoriteit woningcorporaties zag geen aanleiding tot het doen van interventies.

Organisatie en positie interne controlefunctie – de controlestructuur

De controlestructuur is gebaseerd op het 'Three Lines of Defence' model. De uitvoering van het controleplan is hierop ingericht. De werkwijze draagt bij aan een versterking van de samenwerking, de risicocultuur, het nemen van verantwoordelijkheid voor het managen van risico's en interne beheersing en ten slotte aan het verder optimaliseren en integreren van controlefuncties (inclusief het verlagen van de 'cost of control'). Met het model wordt gestreefd naar:

- een daadwerkelijk effectieve en integrale risicobeheersing;
- een lagere cost of control;
- efficiëntere uitvoering van audits, reviews, scans en dergelijke;
- een eenduidige risicotaal;
- meer transparantie;
- versterking van de accountability voor risicomanagement en interne beheersing;
- versterking van het risicobewustzijn (risicocultuur);
- kwaliteitsverbetering.

Rolverdeling

1e lijn

De 1e lijncontroles van het proces of onderwerp zijn belegd bij de verantwoordelijke afdelingen. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van Lek en Waard Wonen. Zij rapporteert hierover aan de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen. Managers en medewerkers zijn primair verantwoordelijk voor de bedrijfsvoering en riskmanagement. Dit betekent concreet dat alle afdelingen goede werkinstructies hebben, afspraken hebben gemaakt over resultaten, de noodzakelijke functiescheiding en verantwoordelijkheden en dat leidinggevendend beoordeelen en (bij)sturen op basis van prestatie-indicatoren en interne rapportages. De afdelingen zijn zelf verantwoordelijk voor het bijhouden en opvolgen van het controledossier van de toegewezen bedrijfsprocessen en risicogebieden.

2e lijn

De controle door de 2e lijn, de zogenaamde verbijzonderde controle, wordt uitgevoerd door een senior medewerker van de afdeling Financiën, Vastgoed en Bedrijfsvoering (FVB), de controller zelf of een extern bureau. Deze persoon heeft geen rol in de uitvoering van het te controleren proces.

3e lijn

De controller voert een review uit op de uitgevoerde 2e lijn controles. Audits worden uitgevoerd door de controller en eventuele externe bureaus. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het risicokader en kan daarbij ondersteund worden door input van de controller. De door de controller zelf uitgevoerde interne controles worden niet door een andere persoon beoordeeld anders dan de accountant in het belang van zijn interim-en/of jaarrekeningcontrole. De controller wordt wel betrokken maar voert in principe zelf geen controles uit betreffende onderwerpen die door de accountant of andere (externe) auditors worden verricht. Dit betreft onder meer de jaarrekening (financieel deel), dVl en IT (Privacy en informatiebeveiliging). De controller wordt op afroep en op eigen initiatief betrokken bij signalen of specifieke onderwerpen. Bijvoorbeeld onderwerpen die volgen uit de interim-controle door de accountant.

Risicomanagement

Risicomanagement is een integraal onderdeel van de planning & control cyclus van Lek en Waard Wonen. Jaarlijks vinden risicoanalyses plaats op zowel strategisch als operationeel niveau. In het jaarplan is een strategisch dashboard opgenomen waarin de belangrijkste financiële en niet financiële prestatie-indicatoren zijn opgenomen. Periodiek worden prestaties gemonitord en gemeten. De risico's worden per prestatie-indicator beoordeeld op kans en impact, zodat tijdig beheersmaatregelen kunnen worden getroffen. Lek en Waard Wonen handelt hierbij als basis het (gezamenlijke) beoordelingskader van het WSW en de AW dat gericht is op het toetsen van:

- de financiële continuïteit en levensvatbaarheid van Lek en Waard Wonen;
- het bedrijfsmodel en daarmee het effect van de beleidsvoornemens en -realisatie van Lek en Waard Wonen op de financiële continuïteit;
- de Governance & Organisatie en daarmee de effectiviteit van de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van Lek en Waard Wonen.

De scope van de risicobeoordeling betreft het verslagjaar en vijf prognosejaren.

Financieel		Risicoscore totaal: Laag
ICR, LTV, Solvabiliteit en Dekkingsratio Risicoscore: Laag	De financiële continuïteit en het maatschappelijke vermogen worden niet aangetast. Er is voldoende financiële sturing en beheersing van de ratio's. De financiële ratio's blijven (ruim) binnen de kritische waarden van het WSW/AW. Extra financiële sturing vindt op de operationele kasstroom in 2019, met name op de onderhoudsuitgaven, plaats om de ICR boven de kritische waarde van 1,4 te houden. De ICR in 2019 is begroot op 1,41, dit komt doordat er in 2019 voor de jaren 2018 en 2019 rekening is gehouden met een voorlopige aanslag VPB welke naar verwachting in 2019 wordt opgelegd.	
Bedrijfsmodel		Risicoscore totaal: Laag/Midden
Portefeuillestrategie en transitieprogramma Risicoscore: Laag	De portefeuillestrategie is actueel en is gebaseerd op een DEPEST-analyse. De portefeuillestrategie is afgestemd met belanghouders en komt voort uit de woonvisie en (meerjarige) prestatieafspraken met de gemeente. De portefeuillestrategie is getoetst op financiële haalbaarheid en uitgewerkt in een transitieprogramma, beleid en complexbeheerplannen. Periodieke monitoring, evaluatie en actualisatie vindt plaats volgens de PDCA-cyclus. De portefeuillestrategie van het bezit BOG/MOG/ZOG moet nog worden opgesteld en is nog een punt van aandacht.	
Transitieprogramma Risicoscore: Midden	Lek en Waard Wonen heeft een redelijk transitieprogramma tussen 3% en 6% (in 2019 eenmalig 9%). De verkoopafhankelijkheid is tussen de 13% en 31% en dus beperkt. De omvang en kwaliteit van het transitieprogramma zijn passend bij de portefeuillestrategie. De realisatiekracht van het transitieprogramma is goed, omdat er mogelijkheden zijn projecten te versnellen of te vertragen en andere woningen in de verkoop te nemen indien nodig. De capaciteit voor projectontwikkeling is voldoende en flexibel in te vullen.	
Huidige portefeuille in omvang, kwaliteit, spreiding en samenstelling Risicoscore: Laag/Midden	Lek en Waard Wonen heeft een middelgrote vastgoedportefeuille, van ca. 2.400 vhe's. Het gehele bezit ligt in de gemeente Molenlanden (in 2018 nog Molenwaard), maar in verschillende dorpskernen: Langerak, Nieuwpoort, Groot Ammers, Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk. Het aantal eengezinswoningen is met meer dan 70% hoog en door de grote behoefte het minst risicovol. Het aandeel BOG/MOG/ZOG is ca.10% van het totale bezit en is hierdoor een midden risico. De score leefbaarheid in de gemeente is positief. Lek en Waard Wonen is niet werkzaam in een krimpgebied, er is sprake van stijgende WOZ-waarde. De vooruitzichten in het werkgebied zijn overwegend positief. Het bezit heeft in 2018 gemiddeld genomen het energielabel C (1,4 < EI <= 1,8) en ontwikkelt zich in 2021 naar gemiddeld B (1,2 < EI <= 1,4). De conditiescore 3 of lager volgens NEN 2767 is van toepassing op de meeste woningen. 85% van de woningen heeft de strategie doorexpluiten. Voor 15% geldt een (des-)investeringsprogramma. Lek en Waard Wonen maakt hierbij gebruik van de conditiemeting volgens NEN 2767. In 2018 is een asbestinventarisatie uitgevoerd en de risico's in het bezit zijn beheersbaar binnen de kaders van het asbestbeleid.	
Verkoop: Risicoscore: Laag	Het verkoopbeleid is actueel en compliant met wet- regelgeving. De omvang van de verkopen is met gemiddeld 1,06% redelijk en binnen de norm risico midden (tussen 0,5% en 1,5%) van het WSW/AW. De realisatie van de verkopen is redelijk in lijn met de begroting. De gemiddelde verkoopprijs is groter dan 90% van de WOZ-waarde. Uit de managementletter en het assurancerapport van de accountant blijken daarnaast geen bijzonderheden.	

<p>Huur</p> <p>Risicoscore: Laag/Midden</p>	<p>Het huurbeleid is actueel en compliant met wet- en regelgeving rondom staatsteun, passend toewijzen en de huursombenadering.</p> <p>De huurprijzen zijn voorspelbaar en stabiel. Lek en Waard Wonen heeft veel ruimte voor huurverhogingen t.o.v. het maximaal redelijke huurniveau (huur t.o.v. maximaal redelijk < 70%). Het debiteurenrisico van een aantal zorginstellingen is midden-hoog en is een belangrijk aandachtspunt voor de beheersing. Een aantal zorginstellingen is goed voor meer dan 1% van de inkomsten van de corporatie. Het aandeel BOG/MOG/ZOG in de totale jaarlijkse huurinkomsten is met 9% hoger dan de norm (7,5%) en vormt hierdoor een midden risico.</p>
<p>Onderhoud</p> <p>Risicoscore: Laag/Midden</p>	<p>De realisatie van de onderhoudsuitgaven in de afgelopen jaren is redelijk in lijn met de begroting. De gerealiseerde onderhoudsuitgaven in het dagelijks en mutatie-onderhoud weken in 2018 voor het eerst meer dan 5% af van de begroting. In 2018 en 2019 zijn en worden met de ketenaannemer de noodzakelijke beheersmaatregelen getroffen.</p> <p>Lek en Waard Wonen bezit slechts een beperkt aantal eenheden in VVE's (2,6% < norm WSW/AW 5%).</p>

Governance & Organisatie **Risicoscore totaal: Laag**

<p>Governance: Opzet besturing, intern toezicht en werking governance</p> <p>Risicoscore: Laag</p>	<p>De besturing is op orde. De governance, integriteit en het niveau van 'countervailing powers' binnen LWW zijn van voldoende niveau. De Raad van Commissarissen voldoet qua samenstelling en competenties aan de eisen. Het toezichtkader en toetsingskader is op orde en er zijn geen signalen dat het intern toezicht onvoldoende functioneert. Er zijn geen concrete verbetermogelijkheden te benoemen. Er is evenwicht tussen bestuur en Raad van Commissarissen en voldoende tegenkracht vanuit de organisatie en er zijn in voldoende mate geformaliseerde spelregels. Aandacht voor ontwikkeling van competenties van medewerkers is vanzelfsprekend. Binnen de corporatie is er sprake van een lerende cultuur, waarbij medewerkers worden betrokken, verbeteringen actief worden gezocht en doorgevoerd. Transparantie, voorbeeldgedrag en het afleggen van verantwoording over gedrag en uitkomsten is standaard. De visitatie in 2018 scoorde op het onderdeel Governance 7,7 (ruim voldoende) voor besturing, intern toezicht en externe legitimatie en openbare verantwoording. In 2018 is een vertrouwenspersoon ingesteld en integriteit staat regelmatig op de agenda.</p>
<p>Sturing en beheersing Organisatie</p> <p>Risicoscore: Laag</p>	<p>Risicomanagement en interne controles zijn geïntegreerd in de PDCA-cyclus en dit functioneert goed. Lek en Waard Wonen bevindt zich in de overgangsfase tussen fase 2 'Georganiseerd & reactief' en fase 3 'Proactief en gemanaged'. Op prestaties, die voldoen aan opgaven, wordt continu gestuurd. Vanaf 2017 is een externe bedrijfscontroller aangesteld.</p> <p>Lek en Waard Wonen heeft een goed trackrecord voor wat betreft stabiliteit en voorspelbaarheid van de financiële prestaties. Er zijn geen onverwachte omvangrijke schommelingen in kasstromen. Afwijkingen van de geprognosticeerde operationele kasstromen t.o.v. de prognose vorig jaar en gerealiseerde kasstromen zijn minder dan 20%. De beheerkosten in de afgelopen jaren zijn in lijn met de begroting en wijken niet af van de sectornorm. De omvang van niet uit de balans blijvende verplichtingen is met 1% < norm WSW/AW 2,5% van het balanstotaal. De accountant heeft geen opmerkingen en er is geen sprake van overtreding Reglement van Deelneming van het WSW dan wel onrechtmatigheden vanuit de Woningwet.</p>
<p>Financieel</p> <p>Risicoscore: Laag/Midden</p>	<p>Lek en Waard Wonen beheerst de financieringsstrategie en treasury risico's voldoende. De administratieve organisatie/interne beheersing rondom treasury is van een goed niveau (geen opmerkingen accountant). Lek en Waard Wonen heeft een midden rente- of herfinancieringsrisico, maar beheerst deze voldoende. Er is sprake van enig borgingstegoed dat deels structureel is. De corporatie hanteert een redelijk behoedzame financieringsstrategie. Er zijn geen ongeborgde leningen. In 2018 is door Thesor een 0-meting uitgevoerd op de leningenportefeuille en vanaf 2019 is Thesor de vaste adviseur van de treasurycommissie. Onderzocht wordt in hoeverre treasury verder kan worden geoptimaliseerd.</p>

2.3 Maatschappelijke bijdrage

Vershil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal € 160 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 146 miljoen). Dit is ontstaan door de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid door Lek en Waard Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in betaalbare huurwoningen, 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Lek en Waard Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 173.000.000 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde		281.000.000
Afslag 1 doorexpluiten	-34.000.000	
Afslag 2 streefhuren	-94.000.000	
Afslag 3 onderhoud	-23.000.000	
Afslag 4 Beheerskosten	-22.000.000	
Totaal afslagen		-173.000.00
Beleidswaarde		108.000.000

Maatschappelijke prestaties in 2018

De maatschappelijke prestaties van Lek en Waard Wonen vloeien voort uit de wettelijke taken als corporatie en de prestatieafspraken met de gemeente en Huurdersstichting. De maatschappelijke prestaties komen als volgt tot uitdrukking:

1 Doorexploiteren in plaats van verkopen

In de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat, staat het merendeel van de complexen op het verkoopscenario. Dat is financieel het meest aantrekkelijke scenario.

Doordat Lek en Waard Wonen de keuze maakt om woningen door te exploiteren in plaats van te verkopen is de beleidswaarde € 34 miljoen lager dan de marktwaarde.

2 Betaalbaarheid

Lek en Waard Wonen voert een gematigd huurbeleid. De werkelijke huren zijn gemiddeld lager dan de markthuur. Met dit beleid borgt Lek en Waard Wonen de beschikbaarheid van passende woonruimte voor de primaire doelgroep. Een belegger streeft naar opbrengstoptimalisatie en int doorgaans de markthuur van een woning. De markthuur bij Lek en Waard Wonen bedraagt ultimo 2018 € 20,1 miljoen, de huurinkomsten zijn conform de jaarrekening € 14,9 miljoen. Het verschil van € 5,2 miljoen wordt veroorzaakt door het gematigd huurbeleid. Dit zorgt voor een afslag op de marktwaarde van € 94 miljoen.

3 Kwaliteit uit zich in aandacht voor onderhoud en duurzaamheid

De onderhoudskosten die Lek en Waard Wonen maakt zijn hoger dan de beleggersnorm. Dat komt onder andere door het langer door exploiteren van het vastgoed. Uit de Aedes Benchmark blijkt dat Lek en Waard Wonen een gemiddelde energie-index (EI) en CO₂-uitstoot heeft die gelijk is aan het gemiddelde van alle woningcorporaties in Nederland. In 2018 heeft Lek en Waard Wonen bij 158 woningen energiebesparende maatregelen toegepast. In het duurzaamheidsprogramma tot en met 2023 staan voor 1.200 woningen maatregelen gepland. De bewoners hebben profijt van deze maatregelen omdat de energienota door deze maatregelen minder stijgt. Naast het duurzaamheidsprogramma investeert Lek en Waard Wonen in het in stand houden en verbeteren van de woningvoorraad. In 2018 heeft Lek en Waard Wonen € 1,7 miljoen uitgegeven aan duurzaamheid en onderhoud gezamenlijk. Dit bedrag is exclusief toegerekende personeels- en organisatiekosten. Door de hogere onderhoudskosten is de beleidswaarde € 23 miljoen lager dan de marktwaarde van het vastgoed.

4 Beheerkosten

De beheerkosten van Lek en Waard Wonen zijn hoger dan de beleggersnorm. Dit wordt onder andere veroorzaakt door het langer doorexploiteren van het vastgoed, maar ook door leefbaarheid. De beleidswaarde van het vastgoed is hiermee € 21 miljoen lager dan de marktwaarde.

5 Leefbaarheid

Het leefbaarheidsbeleid spitst zich toe op bewoners (sociale activiteiten) en leefomgeving (fysieke activiteiten). Daarnaast heeft Lek en Waard Wonen twee beheerders in dienst die een deel van deze taken in een complex uitvoeren.

6 Onrendabele investeringen

Lek en Waard Wonen investeert in renovaties, sloop- en nieuwbouwprojecten, groot-onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen. De toename van de marktwaarde van het DAEB-bezit is doorgaans lager dan de investeringen die worden gedaan. Dit uit zich in de post 'niet-gerealiseerde waardevermindering'. Deze post bedraagt in 2018 € 460.000 negatief. Dit is het gevolg van het isolatieproject 2018 dat zonder huurverhoging wordt doorgevoerd.



2.4 Verklaring

De directeur-bestuurder verklaart dat Stichting Lek en Waard Wonen een adequate invulling heeft gegeven aan de wet- en regelgeving zoals vastgelegd in de Woningwet en de BTIV. Stichting Lek en Waard Wonen is uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting en heeft haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. In de jaarstukken is naar beste weten een waarheidsgetrouw beeld van deze werkzaamheden gegeven. De Raad van Commissarissen heeft zijn toezichhoudende taken overeenkomstig de wet- en regelgeving uitgevoerd.

Getekend door de directeur-bestuurder op 21 mei 2019

Adrie Tukker-Blok

Voor vaststelling getekend door de Raad van Commissarissen op 21 mei 2019:

De heer M.B. de Winter
voorzitter

Mevrouw M.H. Korevaar-den Hamer RA
vicevoorzitter

De heer mr. P.C. de Jong

De heer ir. R.J.E. Theeuwen MRE

De heer ir. A.H.G. Rouwers MRE



3 | Jaarrekening

BALANS per 31 december 2018 (voor resultaatbestemming in €)

ACTIVA	Toelichting	31-12-2018	31-12-2017
Vaste activa			
<i>Immateriële activa</i>	1.		
Computersoftware	1.1	200.431	21.604
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	2.		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	272.162.690	255.759.398
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	8.942.773	8.011.857
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	8.916.803	8.650.853
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	2.3	1.068.062	758.146
		<u>291.090.328</u>	<u>273.180.254</u>
<i>Materiele vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.	655.136	838.671
<i>Financiële vaste activa</i>	4.		
Deelnemingen	4.1	1.219	1.219
Latente belastingvorderingen	4.2	1.686.809	3.565.313
		<u>1.688.028</u>	<u>3.566.532</u>
Som der vaste activa		293.633.923	277.607.061
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	5.	168.500	179.927
<i>Vorderingen</i>	6.		
Huurdebiteuren	6.1	94.236	133.208
Overige vorderingen	6.2	74.308	40.902
Overlopende activa	6.3	34.029	-
		<u>202.573</u>	<u>174.110</u>
<i>Liquide middelen</i>	7.	5.053.163	5.648.519
Som van de vlottende activa		5.424.236	6.002.556
Totaal activa		299.058.158	283.609.617

PASSIVA	Toelichting	31-12-2018	31-12-2017
<i>Eigen vermogen</i>	8.		
Overige reserves	8.1	42.662.424	63.019.972
Herwaarderingsreserve	8.2	160.729.608	145.922.045
Resultaat boekjaar	8.3	18.064.502	-5.549.985
		<u>221.456.534</u>	<u>203.392.032</u>
<i>Vorzieningen</i>	9.		
Voorziening loopbaanontwikkeling	9.1	43.073	45.146
Voorziening latente belastingverplichting	9.2	4.168.440	4.851.587
		<u>4.211.513</u>	<u>4.896.733</u>
<i>Langlopende schulden</i>	10.		
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.1	58.312.768	61.353.068
Schulden/leningen gemeente	10.1	334.801	357.252
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.2	8.738.974	8.552.721
		<u>67.386.543</u>	<u>70.263.041</u>
<i>Kortlopende schulden</i>	11.		
Schulden aan kredietinstellingen/gemeente	11.1	3.062.751	2.849.560
Schulden aan leveranciers	11.2	941.199	406.130
Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.3	417.155	211.969
Overige schulden	11.4	42.712	230.668
Overlopende passiva	11.5	1.539.750	1.359.484
		<u>6.003.568</u>	<u>5.057.811</u>
Totaal passiva		299.058.158	283.609.617

Winst- en verliesrekening 2018 (functioneel in €)

	Toelichting	2018	2017
Huuropbrengsten	12.1	14.933.610	14.894.168
Opbrengsten servicecontracten	12.2	474.578	490.583
Lasten servicecontracten	12.3	-458.239	-474.712
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12.4	-886.284	-731.623
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.5	-4.578.358	-2.870.405
Overige directe operationele lasten en exploitatie bezit	12.6	-4.008.656	-3.716.809
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		5.476.651	7.591.202
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	13.1	261.983	698.347
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	13.2	-179.927	-592.512
Toegerekende organisatiekosten	13.3	-3.102	-10.457
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		78.954	95.378
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.1	707.750	2.345.939
Toegerekende organisatiekosten	14.2	-75.607	-89.661
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	14.3	-369.663	-2.045.431
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed portefeuille		262.480	210.847
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.1	-842.042	-811.640
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	15.2	16.807.748	-9.360.885
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	15.3	79.794	105.717
Waardeverandering vastgoedportefeuille		16.045.500	-10.066.808
Opbrengst overige activiteiten	16.1	58.477	38.414
Kosten overige activiteiten	16.2	-60.818	-20.924
Netto resultaat overige activiteiten		-2.341	17.490
Overige organisatiekosten	17.1	-4.088	-348.854
Leefbaarheid	17.2	-118.701	-154.348
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.1	84.814	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.2	-2.563.410	-2.764.877
Saldo financiële baten en lasten		-2.478.596	-2.764.877
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		19.259.859	-5.419.970
Belastingen	19	-1.195.357	-130.015
RESULTAAT NA BELASTINGEN		18.064.502	-5.549.985
TOTAAL RESULTAAT BOEKJAAR		18.064.502	-5.549.985

Kasstroomoverzicht (in €)	2018	2017
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	15.074.928	14.965.949
Vergoedingen	532.324	505.707
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	94.187	56.505
Ontvangen intrest (uit de operationele activiteiten)	0	662
Saldo ingaande kasstromen	15.701.439	15.528.823
<i>Uitgaven:</i>		
Betalingen aan werknemers	1.505.411	1.248.154
Onderhoudsuitgaven	2.900.370	2.129.500
Overige bedrijfsuitgaven	3.006.763	3.155.365
Betaalde intrest	2.643.101	2.823.676
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	179.519	12.832
Verhuurderheffing	1.886.547	1.735.477
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	94.285	83.602
Vennootschapsbelasting	0	-288.783
Saldo uitgaande kasstromen	12.215.996	10.899.823
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.485.443	4.629.000
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstromen</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden DAEB	357.750	2.341.339
Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV na inkoop in DPI periode	0	5.600
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	208.182	793.849
Verkoopontvangst overig bezit	350.000	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	915.932	3.140.833
<i>MVA uitgaande kasstromen</i>		
Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden	-85.661	14.092
Woningverbetering huur, woon en niet-woongelegenheden	1.726.422	360.820
Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop	168.500	311.275
Sloopuitgaven, woon en niet woongelegenheden	84.121	0
Investeringen overig	235.917	464.326
Externe kosten bij verkoop	17.888	49.946
Verwerving van materiële vaste activa	2.147.187	1.200.459
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-1.231.255	1.940.374

	2018	2017
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	0	0
Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.231.255	1.940.374
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde lening	1.338.787	-1.291.708
Aflossing ongeborgde leningen	1.510.757	-1.538.793
Saldo financieringsactiviteiten	2.849.544	-2.830.501
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.849.544	-2.830.501
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.485.443	4.629.000
Kasstroom uit (des)investeringen	-1.231.255	1.940.374
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.849.544	-2.830.501
Totale kasstroom	-595.356	3.738.873
Saldo liquide middelen 1-1	5.648.519	1.909.646
Saldo liquide middelen 31-12	5.053.163	5.648.519
Mutatie	-595.356	3.738.873

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemene toelichting

Stichting Lek en Waard Wonen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating voor de woningmarkt regio Woongaard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire (en feitelijke) vestigingsplaats is Nieuw-Lekkerland, gemeente Molenlanden. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Stichting Lek en Waard is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met KvKnummer 23028047

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Algemeen

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

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

Lek en Waard wonen valt onder het verlicht regime. Dat houdt in dat de balans niet gescheiden opgesteld hoeft te worden.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de

toerekening van baten en lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten en lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden];
- Baten en lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

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

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

1. Immateriële vaste activa

Computersoftware

Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Afschrijving vindt plaats in 5 jaar. Uitgaven samenhangend met onderhoud van softwareprogramma's en uitgaven van onderzoek worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

2. Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Stichting Lek en Waard Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden, Maatschappelijk onroerend goed, Parkeergelegenheden en Intramuraal zorgvastgoed. Stichting Lek en Waard Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Bedrijfsmatig onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Het handboek welke is gebruikt, is de geactualiseerde versie met peildatum 31 december 2018. Lek en Waard Wonen hanteert voor haar zelfstandige DAEB woningen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investerings-subsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2018, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ("DCF") methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpond- scenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beiden berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuur-eenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuur-eenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorg- vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, hierbij wordt de mutatiekans met 50% gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. Bij verkoop aan derden geldt een exploitatieverplichting. Voor woningen die blijvend gereguleerd zijn geldt sinds maart 2017 een verplichting de woning minstens zeven jaar door te exploiteren.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters Woongelegenheden	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	2,5%	2,3%	2,2%	2,0%
Loonstijging	2,9%	2,8%	2,7%	2,5%
Bouwkostenstijging	5,9%	2,8%	2,7%	2,5%
Leegwaardestijging	6,35%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 809 (incl.btw en excl. opslag)			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 853 (incl.btw en excl. opslag)			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – studenteneenheid	€ 531 (incl.btw en excl. opslag)			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – zorgeneheid (extramuraal)	€ 741 (incl.btw en excl. opslag)			
Mutatieonderhoud - EGW	€ 883	€ 883 + inflatie	€ 883 + inflatie	€ 883 + inflatie
Mutatieonderhoud - MGW	€ 663	€ 663 + inflatie	€ 663 + inflatie	€ 663 + inflatie
Mutatieonderhoud - studenteneenheid	€ 199	€ 199 + inflatie	€ 199 + inflatie	€ 199 + inflatie
Mutatieonderhoud - zorgeneheid (extr.muraal)	€ 663	€ 663 + inflatie	€ 663 + inflatie	€ 663 + inflatie
Beheerkosten - EGW	€ 436	€ 436 + inflatie	€ 436 + inflatie	€ 436 + inflatie
Beheerkosten – MGW	€ 428	€ 428 + inflatie	€ 428 + inflatie	€ 428 + inflatie
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 403	€ 403 + inflatie	€ 403 + inflatie	€ 403 + inflatie
Beheerkosten - zorgeneheid (extramuraal)	€ 395	€ 395 + inflatie	€ 395 + inflatie	€ 395 + inflatie
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeil- datum 1 januari 2017)	0,12% van de WOZ	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,561%	0,562%	0,562%	0,563% (2023 e.v. 0,537%)
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij door- exploiteren	Bepaald o.b.v. marktwaardecomplex overde afgelopen 5 jaar			
Mutatiekans bij uitponden	Aangebrouwen complex, mutatiekans voor doorexploiteren Aangebrouwen complex;'gelijk aan mutatiekans bij doorexploiteren			

Parameters Woongelegenheden	2019	2020	2021	2022 e.v.
Verkoopkosten bij uit- ponden, als percentage van de leegwaarde	1,5%			
Disconteringsvoet	opslagen: - bouwjaar, - type en - regio			
Risicovrije rentevoet	0,44%			
Vastgoed specifieke opslag	5,52%			

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	2,5%	2,3%	2,2%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,40 BOG/€ 6,55 MOG PER m2 bvo			
Mutatieonderhoud	€ 9,00 BOG/€ 10,80 MOG PER m2 bvo			
Marketing	14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten - bedrijfs- matig onroerend goed	3% van de markthuur			
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2% van de markthuur			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeil- datum 1 januari 2017	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	opslagen: - bouwjaar, - type en - regio			
Risicovrije rentevoet	0,44%			
Vastgoed specifieke opslag	5,52%			
Markt- en objectrisico	opslag			

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeer- gelegenheden	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	2,5 %	2,3%	2,2%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50,00 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 166,00 per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 26,00 per jaar			
Beheerkosten – garagebox	€ 37,00 per jaar			
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeil- datum 1 januari 2017)	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Disconteringsvoet	opslagen: - bouwjaar, - type en - regio			
Risicovrije rentevoet	0,44%			
Vastgoed specifieke opslag	5,52%			
Markt- en objectrisico	opslag			

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,60 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud	€ 10,20 per m2 bvo			
Marketing	14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten	2,5 % van de markthuur			
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017	0,36% van de WOZ waarde			
Disconteringsvoet	opslagen:			
Risicovrije rentevoet	- bouwjaar,			
Vastgoed specifieke opslag	- type en			
Markt- en objectrisico	- regio			
	0,44%			
	5,52%			
	opslag			

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie waarvoor de full-variant wordt toegepast getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Dit betekent dat elk derde deel van deze onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. In 2018 is een derde deel van het Niet-DAEB en BOG/MOG/ZOG bezit door de taxateur getaxeerd. En twee derde deel door middel van een taxatie-update.

Toepassing vrijheidsgraden BOG/MOG/Intramurale zorg	
Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit Yield	De exit-yield is ingeschat door taxateur op basis van market evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde exit yield.
Leegwaarde (stijging)	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van market evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Onderhoud	Niet afgeweken van de basis versie
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie
Mutatie- en verkoopkans	Niet van toepassing
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing
Erfpacht	Niet van toepassing
Wonen/parkeren	
Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie
Markthuur(stijging)	De markthuur is door de taxateur ingeschat op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit Yield	De exit-yield is ingeschat door taxateur op basis van market evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde exit yield.
Leegwaarde (stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door taxateur. De door taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaarde-ontwikkeling.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market-evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Onderhoud	Niet afgeweken van de basis versie.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jarig gemiddelde, tenzij dit door Stichting Lek en Waard Wonen c.q. taxateur niet reëel wordt geacht (o.a. in geval van recent opgeleverde nieuwbouw). De verkoopmutatiegraad is door taxateur voor de 15-jarige DCF-periode ingeschat op 100% van de mutatiegraad bij doorexpluiten omdat dit een beter beeld geeft dan de afroming in de basis versie. Bij niet-aangebrouwen complexen is de opslag van 2% in het eerste jaar conform de basis versie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing
Erfpacht	Niet van toepassing
Exploitatiescenario	Niet van toepassing

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking, die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder "overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

3 Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven. Een bijzondere waardevermindering wordt verantwoord wanneer de terugverdiencapaciteit van de corporatie als geheel lager is dan de boekwaarde, voor het aldus bepaalde bedrag. De afschrijvingsduur bedraagt 3 tot 25 jaar.

4. Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en, indien van toepassing, onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente, en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Stichting Lek en Waard Wonen geldende rente voor langlopende leningen (3,94%), onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25%-21%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

5. Voorraden

Onder de voorraden zijn opgenomen "Vastgoed bestemd voor verkoop" welke wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

6. Vorderingen

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

7. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder 'schulden aan kredietinstellingen onder de 'kortlopende schulden'. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

8. Eigen vermogen

Dit betreft het vermogen waarover Stichting Lek en Waard Wonen zonder belemmering door wettelijke of statutaire bepalingen kan beschikken.

9. Voorzieningen

Voorziening loopbaanontwikkeling

De voorziening loopbaanontwikkeling wordt gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen, vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde en heeft overwegend een langlopend karakter.

10. Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden, worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt, samen met de verschuldigde rentevergoeding, zodanig bepaald, dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Stichting Lek en Waard Wonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

11. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijging-/vervaardigingprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Verliezen zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa. De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Lek en Waard Wonen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

1. Bedrijfsopbrengsten

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor 2018 is een verhoging van het inflatiepercentage van 1.4% gehanteerd. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid. Omdat bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder 'lasten servicecontracten'.

Overheidsbijdragen

Onder deze post vallen de rijksbijdragen.

Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuilleng

De verkoopopbrengsten bestaan uit de gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie en de verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op moment van levering en de kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Resultaat deelnemingen

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten

2. Bedrijfslasten

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Lek en Waard Wonen hanteert de verdeelsleutels voor de toerekening van de indirecte kosten, zoals weergegeven in de toelichting op de winst en verliesrekening.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder 'lasten servicecontracten' in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De aan vastgoed in exploitatie betrekking hebbende kosten van onderhoud welke direct aan het verslagjaar toe te rekenen zijn worden onder onderhoudslasten verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaats gevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de 'niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. Boekresultaten zijn begrepen onder de afschrijvingen. Afschrijvingen worden via een verdeelsleutel toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

De afschrijvingstermijnen en de gevolgde systematiek zijn als volgt:

Computersoftware	lineair	5 jaar
Verbouwing kantoor	lineair	25 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar
Vervoer	lineair	5 jaar

Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, renovatie en isolatieprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden betreffen de mutatie op de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Overige bedrijfslasten (inclusief lasten verhuur en beheeractiviteiten)

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Lonen en salarissen/ Sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening, voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). Stichting Lek en Waard Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Lek Waard Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met uitpondscenario en geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekenen van intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de corporatie en als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten in de resultatenrekening

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten verhuur & Beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

Lek en Waard Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen alsmede uit opgenomen krediet in rekening courant. Ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de 'kasstroom uit operationele activiteiten'.

Toelichting op de balans

ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

1.1. Computersoftware

Verloopstaat	2018
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	167.811
Cumulatieve afschrijving	-146.207
Boekwaarde per 1/1	<u>21.604</u>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	198.907
Desinvesterings	-
Afschrijvingen	-20.080
Totaal mutaties 2018	<u>178.827</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	366.718
Cumulatieve afschrijving	-166.287
Boekwaarde per 31/12	<u>200.431</u>

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Vastgoed in exploitatie DAEB/niet-DAEB

Verloopstaat 2018	2.1 DAEB	2.1 Niet-DAEB	Totaal
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1-1-2018	<u>255.759.398</u>	<u>8.011.857</u>	<u>263.771.255</u>
Investerings, initiële verkrijgingen	802.345	-	802.345
Reclassificatie DAEB, niet-DAEB	-181.387	181.387	-
Verkopen	-275.798	-	-275.798
Resultaat als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	16.058.132	749.616	16.807.748
Overige mutaties	<u>0</u>	<u>-87</u>	<u>-87</u>
Totaal mutaties	-16.403.292	930.916	17.334.208
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-2018	<u>272.162.690</u>	<u>8.942.773</u>	<u>281.105.463</u>
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-2018	100.691.591	7.768.930	108.460.521

Lek en Waard Wonen bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2018	Aantal VHE 2017
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	18	19
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	28	27
Parkeervoorzieningen	81	80
Projectontwikkeling koopwoningen	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>127</u>	<u>127</u>

Deze verhuureenheden worden in eigendom aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit. Daarnaast geldt voor de geliberaliseerde woningen dat deze om eigendom gehouden worden vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken.

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 154.695.757 (2017 € 139.780.511)

Stichting Lek en Waard Wonen had eind 2018 11 woningen van derden in beheer (2017: 5). Deze woningen worden niet gerekend onder het 'vastgoed in exploitatie'.

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 161 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het totaal eigen vermogen opgenomen (2017: € 146 miljoen). Dit is de herwaardering uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat ad € 155 miljoen (2017: € 140 miljoen) en de herwaardering uit hoofde van verkoop onder voorwaarden ad € 6.miloen (2017 € 6miljoen). De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid door Lek en Waard Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in betaalbare huurwoningen, 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Lek en Waard Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 173 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

x €1.000		
Marktwaarde verhuurde staat		281.105.463
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	34.018.102	
Betaalbaarheid (huren)	93.693.492	
Kwaliteit (onderhoud)	23.056.093	
Beheer (beheerkosten)	21.877.255	
		<u>172.644.942</u>
Beleidswaarde		108.460.521

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten voor	2018
Disconteringsvoet	6,91%
Streefhuur per maand (per woning)	€578,46
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€3.126,00

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x €1.000)
Disconteringsvoet	0,5%	€6.957
Streefhuur per maand (per woning)	€25 hoger	€9.582
Lasten onderhouden en beheer per jaar (per woning) *€50 hogere beheerslasten en €50 hogere onderhoudslasten	€100 hoger*	€3.642

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook aangeduid in het bestuursverslag. Voor de toelichting op de beleidswaarde wordt verwezen naar pagina 49.

De WOZ beschikking 2018 (peildatum 01-01-2017) van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 359.714.000 (peildatum 1-1-2016: € 359.136.000). In 2018 zijn 2 vhe's verkocht met een WOZ waarde van € 367.000.

De activa zijn verzekerd tegen herbouwwaarde bij Centraal Beheer Achmea. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Vanaf 2018 worden de kosten van overhead en toegerekende personeelskosten met een opslag van 3% of 5% (afhankelijk van de aard van het project) over de bouwkosten toegerekend aan de (nieuwbouw)projecten. In totaal is in 2018 € 19.000 toegerekend. Dit bedrag is eenmalig laag, omdat door de gewijzigde schatting van deze kosten in voorgaande jaren reeds teveel was toegerekend.

Er is € 80.000 rente toegerekend. Het gehanteerde rentepercentage bedraagt 4,0%.

2.3. Onroerende zaken verkoop onder voorwaarden

	2.3 Onroerende zaken verkoop onder voorwaarden
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.970.389
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>6.680.464</u>
Boekwaarde per 1-1	<u>8.650.853</u>
<i>Mutaties</i>	
Investeringen	
Desinvesteringen	-45.316
Waardeverminderingen als gevolg van desinvesteringen VoV	-108.247
Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie	<u>419.513</u>
Totaal mutaties 2018	265.950
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.925.073
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>6.991.730</u>
Boekwaarde per 31-12	<u>8.916.803</u>

Aantal onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:

Omschrijving	aantal
Woningen VoV t/m 2017 Totaal	56
Terugkopen	-1
Totaal aantal woningen VoV per 31-12-2018	55

De 55 woningen VoV betreffen alle woningen onder de Koopgarantregeling Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn niet te kwalificeren als verkoop, maar als een financierings-transactie. Deze onroerende zaken dienen afzonderlijk te worden opgenomen onder de vastgoedbeleggingen. De terugkoopverplichting is opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden'. Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van een verleende korting van 15% of 25%. Daarnaast heeft Stichting Lek en Waard Wonen een terugkoopverplichting. Het aandeel in de waardeontwikkeling van de woning is 30% en 22,5% (of 50% en 37,5%) van de verkochte woningen. De contractwaarde is bepaald op 113% van de WOZ waarde peildatum 1-1-2017. In 2018 zijn enkele taxaties verricht. De taxatiewaarde is afgezet tegen de WOZ waarde. Gemiddeld bedroeg de verkoopprijs 113% van de WOZ waarde.

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Onroerende zaken in ontwikkeling DAEB	Onroerende zaken in ontwikkeling niet- DAEB	Totaal
Boekwaarde per per 1-1-2018	288.146	530.000	758.146
<i>Mutaties</i>			
Investerings	2.182.027	21.200	2.203.227
Verkoop	-1.051.368		-1.051.368
Inbreng gesloopte woningen	-	-	-
Winst of verlies als gevolg van aanpassing marktwaarde	-	-	-
Overige mutaties	-841.943	-	-841.943
Totaal mutaties 2018	288.716	21.200	309.916
Boekwaarde per 31-12	516.862	551.200	1.068.062

Deze onroerende zaken zien o.a op de grondposities voor de ontwikkeling van diverse projecten in Groot Ammers, te weten Emmastraat (DAEB) en locatie Van Mourik (niet DAEB). De grondpositie is in 2016 getaxeerd.

3. Materiele vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2.4 Bedrijfsgebouwen en terreinen	2.4 Machines en installaties	2.4 Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
1 januari 2018				
Cumulatieve verkrijging- of vervaardigingprijs	1.127.468	276.036	295.567	1.699.071
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-478.445	-228.073	-153.882	-860.400
Boekwaarde per 1-1-2018	649.023	47.963	141.685	838.671
<i>Mutaties</i>				
Investerings	0	-	11.827	11.827
Desinvesteringen	-93.319	-	-547	-93.866
Afschrijvingen	-36.560	-8.538	-56.398	-101.496
Totaal mutaties	-129.879	-8.538	-45.118	-183.535
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingprijs	1.034.149	276.036	306.847	1.617.032
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-515.005	-236.611	-210.280	-961.896
Boekwaarde per 31-12	519.144	39.425	96.567	655.136

De onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie betreft het kantoor aan de Dorpslaan 50 en inventaris, alsmede warmtemeters en airco-installaties in diverse verhuurcomplexen. Het kantoor aan de Dorpslaan 50 heeft een WOZ waarde met peildatum 1-1-2017 van €224.000 (2017: € 225.000). het kantoorpand aan de Buitenhaven 9 te Nieuwpoort is in 2018 verkocht.

4. Financiële vaste activa

	2018	2017
Deelnemingen	1.219	1.219
Belastinglatenties	1.686.809	3.565.313
Totale Financiële vaste activa	<u>1.688.028</u>	<u>3.566.532</u>

4.1. Deelnemingen

	2018	2017
Woningnet	<u>1.219</u>	<u>1.219</u>

In december 2014 zijn 100 aandelen Woningnet gekocht. 75% van de waarde is volgestort. Woningnet heeft in totaal 900.000 aandelen.

4.2. Latente belastingvorderingen

	2018	2017
Actieve latentie vennootschapbelasting langlopende lening	148.876	188.865
Actieve latentie verkopen	118.217	128.716
Actieve latentie verrekenbare verliezen	1.215.620	3.002.096
Actieve latentie afschrijvingen	204.096	245.636
Totale	<u>1.686.809</u>	<u>3.565.313</u>

Het niet in de vorm van een latentie gewaardeerd herwaarderingsverschil tussen fiscale en commerciële waardering van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 13,8 miljoen. In de fiscale opstelling is rekening gehouden met voorfusie resultaten en verrekenbare compensabele verliezen. De aanslagen zijn opgelegd tot en met boekjaar 2016. Het totaal compensabel verlies bedraagt ultimo 2018 € 5.008.085 en is voor € 4.407.647 toerekenbaar aan Woningstichting Nieuw Lekkerland en voor € 600.438 toerekenbaar aan Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen

Actieve latentie leningen	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	188.865	202.568
Mutatie boekjaar	<u>-39.989</u>	<u>-13.703</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>148.876</u>	<u>188.865</u>

De actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen een netto rente van 3,11%. De actieve latentie langlopende leningen betreffen de nog te verwachten vennootschapsbelasting, gebaseerd op het verschil tussen commerciële en fiscale waardering van de leningen. De actieve latentie vennootschapsbelasting langlopende leningen heeft een looptijd tot 2036.

Actieve latentie verkopen	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	128.716	146.522
Mutatie boekjaar	-10.499	-17.806
Boekwaarde per 31 december	<u>118.217</u>	<u>128.716</u>

De actieve latentie betreft de nog te verwachten vennootschapsbelasting, gebaseerd op het verschil tussen commerciële en fiscale waardering van de verkopen gedurende 5 jaar. De actieve latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen een netto rente van 3,07%.

Actieve latentie verrekenbare verliezen	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	3.002.096	4.514.271
Mutatie boekjaar	-1.786.476	-1.512.175
Boekwaarde per 31 december	<u>1.215.620</u>	<u>3.002.096</u>

In 2013 heeft een fiscale afwaardering van de woningen plaatsgevonden. Deze afwaardering is verwerkt in de aangifte vennootschapsbelasting 2013. De verliezen kunnen 1 jaar terug en 9 jaar vooruit worden verrekend. Bij de bepaling van de verliesverrekening is uitgegaan van de fiscale prognose en rekening gehouden met een gemiddelde WOZ stijging van 6,96% voor 2018, 4,13% voor 2019 en 2% voor de volgende jaren.

Actieve latentie afschrijvingspotentieel	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	245.636	0
Mutatie boekjaar	-41.540	245.636
Boekwaarde per 31 december	<u>204.096</u>	<u>245.636</u>

De actieve latentie betreft de nog te verwachten vennootschapsbelasting, gebaseerd op het verschil tussen commerciële en fiscale waardering van de fiscale afschrijvingen gedurende 5 jaar. De actieve latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen een netto rente van 3,11%.

5. Voorraden

	2018	2017
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>168.500</u>	<u>179.927</u>

Dit betreft 1 teruggekochte woning verkocht onder voorwaarden in Nieuw-Lekkerland (2017: 1 nieuwbouwwoning in Groot-Amers).

6. Vorderingen

6.1 Huurdebiteuren

	2018	2017
Huurdebiteuren	<u>94.236</u>	<u>133.208</u>

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
Huurachterstand bij zittende huurders	102.402	115.642
Huurachterstand bij vertrokken huurders	60.692	66.893
Huurachterstand Beheerwoningen	550	338
Saldo Huurdebiteuren	<u>163.644</u>	<u>182.873</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-69.408	-49.665
Saldo huurdebiteuren na aftrek voorziening	<u>94.236</u>	<u>133.208</u>

De huurachterstand (excl. beheerwoningen) per 31 december 2018 bedraagt 1,08% van de jaarhuur.

6.2 Overige vorderingen

	2018	2017
Overige vorderingen	91.262	55.482
Voorziening dubieuze vorderingen	<u>-16.954</u>	<u>-14.580</u>
Totaal overige vorderingen	<u>74.308</u>	<u>40.902</u>

6.3 Overlopende activa

	2018	2017
Overlopende activa	<u>34.029</u>	<u>0</u>

7. Liquide middelen

	2018	2017
Kas	0	2.029
Bank	5.053.163	5.646.490
Totaal liquide middelen	<u>5.053.163</u>	<u>5.648.519</u>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van de corporatie.

PASSIVA

8. Eigen Vermogen

	2018	2017
Overige reserves	42.662.424	63.019.972
Herwaarderingsreserve	160.729.608	145.992.045
	<u>203.392.032</u>	<u>208.942.017</u>
Resultaat boekjaar	18.064.502	-5.549.985
Totaal Eigen vermogen	<u>221.456.534</u>	<u>203.392.032</u>

8.1 Overige reserves

	2018	2017
Overige reserve per 1 januari	57.469.987	50.277.600
Mutatie herwaarderingsreserve	-14.807.563	12.742.372
Overige reserve per 31 december voor resultaatverdeling	42.662.424	63.019.972
Resultaat boekjaar	18.064.502	-5.549.985
Overige reserve per 31 december na resultaatverdeling	<u>60.726.926</u>	<u>57.469.987</u>

8.2 Herwaarderingsreserve

	2018	2017
Herwaarderingsreserve 1 januari	<u>145.922.045</u>	<u>158.664.417</u>
<i>Mutaties</i>		
Verkopen	-357.155	-1.514.745
Overige mutaties	15.164.718	-11.227.627
Totaal mutaties	<u>14.807.563</u>	<u>-12.742.372</u>
Herwaarderingsreserve per 31 december	<u>160.729.608</u>	<u>145.922.045</u>

8.3 Resultaat boekjaar

	2018	2017
Jaarresultaat	<u>18.064.502</u>	<u>-5.549.985</u>

Per 31 december 2018 is in totaal € 160.729.608 aan ongerealiseerde herwaarderings in het totaal eigen vermogen begrepen (2017: € 145.922.045). Dit is de herwaardering uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat ad € 154.695.757 (2017: € 139.780.511) en de herwaardering uit hoofde van verkoop onder voorwaarden ad € 6.033.851 (2017 € 6.141.535). De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van stichting Lek en Waard Wonen. 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. Het bestuur van Lek en Waard Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 172 miljoen. Dit impliceert dat circa 78 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Resultaatbestemming

Voor het resultaat na belastingen ad € 18.064.502 wordt voorgesteld het hele bedrag toe te voegen aan de overige reserves.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening loopbaanontwikkeling

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	45.146	47.728
<i>Mutaties</i>		
Dotaties	7.150	4.150
Uitgaven	-4.493	-2.232
Vrijval	-4.730	-4.500
Totaal mutaties	<u>-2.073</u>	<u>-2.582</u>
Voorziening loopbaanontwikkeling per 31 december	<u>43.073</u>	<u>45.146</u>

De werknemer heeft volgens de CAO Woondiensten recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Ten behoeve hiervan is een voorziening getroffen.

9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2018	2017
Latentie fiscale onderhoudsvoorziening	511.246	0
Latentie opwaarderingspotentieel	3.657.194	4.851.587
Totale belastinglatenties	<u>4.168.440</u>	<u>4.851.587</u>

De latentie fiscale onderhoudsvoorziening kan als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	0	780.981
Latentie fiscale onderhoudsvoorziening	511.246	-780.981
Totaal besastinglatenties	<u>511.246</u>	<u>0</u>

De passieve latentie betreft de nog te verwachten vennootschapsbelasting, gebaseerd op het verschil tussen commerciële en fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening. Deze voorziening is opgebouwd bij fusiepartner Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen. In boekjaar 2017 is besloten deze voorziening niet meer op te nemen. Naar aanleiding van de aanslagen vennootschapsbelasting tot en met 2016 is voldoende aanleiding gevonden om deze voorziening fiscaal wel te laten staan en af te bouwen in 10 jaar. Daarom is de latentie fiscale onderhoudsvoorziening in 2018 weer opgenomen.

De latentie opwaarderingspotentieel kan als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	4.851.587	5.238.638
Latentie opwaarderingspotentieel	-1.194.393	-387.051
Totaal besastinglatenties	<u>3.657.194</u>	<u>4.851.587</u>

In 2016 heeft een fiscale afwaardering van de woningen plaatsgevonden. Deze afwaardering is verwerkt in de aangifte vennootschapsbelasting 2013. Voor de fiscale opwaardering is voor 5 jaar een passieve latentie gevormd. De passieve latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen een netto rente van 3,11%.

10. Langlopende schulden

10.1 Leningen gemeente/kredietinstellingen

	Gemeente	Krediet instellingen
Boekwaarde per 1 januari	357.252	61.353.068
Aflossingsverplichting huidig boekjaar	21.733	2.827.827
	<u>378.985</u>	<u>64.180.895</u>
<i>Mutaties</i>		
Storting nieuwe leningen	0	0
Aflossingen	-21.733	-2.827.827
Totaal mutaties	<u>-21.733</u>	<u>-2.827.827</u>
Boekwaarde per 31 december	357.252	61.353.068
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-22.451	-3.040.300
Boekwaarde per 31 december	<u>334.801</u>	<u>58.312.768</u>
	0	0
Waarvan leningen met een restant looptijd < 1 jaar	0	6.150.944
Waarvan leningen met een restant looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	357.252	55.202.124
Waarvan leningen met een restant looptijd > 5 jaar	<u>357.252</u>	<u>61.353.068</u>

Het gemiddelde rentepercentage per 31-12-2018 bedroeg 3,94 % (2017: 4,20%).

€ 36,9 miljoen restant schuld van de leningen van kredietinstellingen zijn verstrekt onder garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De overige leningen zijn geborgd door de gemeente Molenwaard.

De aflossingsverplichting binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar is opgenomen onder de 'kortlopende schulden'. De corporatie heeft geen derivatenportefeuille.

Op 89 woningen zijn hypothecaire zekerheden verstrekt ter verkrijging van gemeentegarantie voor een bedrag van € 4.537.802.

In de leningenportefeuille is een lening van oorspronkelijk groot € 1.000.000 met een schuldrest van € 883.000 voor commerciële activiteiten begrepen. Deze lening is geborgd door de gemeente Molenwaard.

Marktwaarde leningenportefeuille

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31-12-2018 € 78.302.278. Indien een herziening van de lening plaatsvindt, wordt de lening op dat moment in zijn geheel afgelost. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 17 jaar.

10.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde

De terugkoopverplichting woningen VoV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	2018	2017
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.111.925	8.406.450
Vermeerdering/vermindering	440.796	-19.636
Boekwaarde per 1 januari	<u>8.552.721</u>	<u>8.386.814</u>
<i>Mutaties</i>		
Waardeverminderingen als gevolg van desinvesteringen VoV	-153.465	-287.375
Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie	339.718	453.282
Totaal mutaties	<u>186.253</u>	<u>165.907</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.958.924	8.111.925
Vermeerdering/vermindering	780.050	440.796
Boekwaarde per 31 december	<u>8.738.974</u>	<u>8.552.721</u>

11. Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan kredietinstellingen/gemeente

	2018	2017
Aflossingsverplichting gemeente	22.451	21.733
Aflossingsverplichting kredietinstelling	3.040.300	2.827.827
Boekwaarde per 31 december	<u>3.062.751</u>	<u>2.849.560</u>

11.2 Schulden aan leveranciers

	2018	2017
Crediteuren	<u>941.199</u>	<u>406.130</u>

11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Omzetbelasting	325.002	113.311
Loonheffingen en premies sociale verzekeringen	92.154	98.658
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>417.155</u>	<u>211.969</u>

11.4 Overige schulden

	2018	2017
Salarissen en afwikkeling contract	0	173.378
Reservering vakantiedagen en overuren	40.694	54.320
Overige	2.018	2.970
Totaal overige schulden	<u>42.712</u>	<u>230.668</u>

11.5 Overlopende passiva

	2018	2017
Niet vervallen rente	869.239	953.891
Vooruit ontvangen huren	192.632	130.983
Onderhoud	124.983	72.106
Te verrekenen servicekosten	110.878	97.815
Beheer woningen IHC/gemeente	52.623	22.967
Nog te betalen controlekosten	72.210	69.761
Overig	117.185	11.961
Totaal overlopende passiva	<u>1.539.750</u>	<u>1.359.484</u>

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Voorzieningen voor pensioenen

Stichting Lek en Waard Wonen heeft voor haar medewerkers een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds en Stichting Lek en Waard Wonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Conform de huidige Richtlijn 271 Personeelsbeloning is de pensioenregeling derhalve verwerkt als zou er sprake zijn van een verplichting aan de pensioenuitvoerder. De pensioenlast in de winsten verliesrekening bestaat bij een verplichting aan de pensioenuitvoerder uit de verschuldigde premies over het lopende jaar. De dekkingsgraad ultimo 2018 bedroeg 110,3%. (2017: 113,4%)

WSW obligo verplichting

Per 31-12-2018 had de corporatie een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 1.422.000 (2017: € 1.474.000) uit hoofde van een door het WSW verstrekte borgstelling. Dit is 3,85% van het schuldrestant op 31-12-2018, inclusief de nog op te nemen leningen. Ten behoeve van de leningen is garantie van het WSW verkregen tot een bedrag oorspronkelijk groot € 46.316.000, met een schuldrestant per einde boekjaar van € 36.944.000.

Borgstelling WSW

Als onderpand voor de door WSW-geborgde leningen is in de dVi 2017 € 349.802.000 aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 01-01-2017). Daarmee is een deel van het bezit als onderpand ingezet. In 2014 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie, direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen. Op 89 woningen zijn Hypothecaire zekerheden verstrekt ter verkrijging van gemeentegarantie, ten bedrage van € 4.537.802.

Kredietfaciliteiten

Met BNG is een kredietfaciliteit ten bedrage van € 1.200.000 overeengekomen.

Investeringsverplichting

In 2018 is een verplichting aangegaan inzake een energieproject. De resterende verplichting per ultimo 2018 bedraagt € 418.000.

Onderhoudsverplichting

Het proces van mutatie- reparatieonderhoud kent een doorlopende stroom van opdrachten verstrekt aan de huisaannemer. De inschatting is dat er per ultimo 2018 ongeveer € 50.000 aan opdrachten uitstaan, waarvan uitvoering en afronding in 2019 zal plaatsvinden.

Verkopen

Per balansdatum is 1 woning verkocht waarvan transport in 2019 zal plaatsvinden.

Lease

Stichting Lek en Waard Wonen heeft leaseverplichtingen ten behoeve van een tweetal leaseauto's. De maandelijkse verplichting is € 882 incl. btw. Beide leasecontracten hebben een looptijd van 60 maanden en zijn in 2017 aangegaan

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

In de functionele winst- en verliesrekening worden organisatiekosten verdeeld middels onderstaande kostenverdeelstaat:

Verdeelsleutel								
	Totaal	Servicecontracten	Verhuuractiviteiten	Onderhoud	Ov. Directe lasten exploitatie	Vastgoed Verkoop	Overige activiteiten	Leefbaarheid
Directe lonen en salarissen	100%	8%	36%	40%	4%	2%	4%	6%
Directe overige kosten	100%		43%	50%	5%	2%		
Overhead	100%		43%	50%	5%	2%		

De directe overige kosten bestaan uit:

- * Afschrijvingen kantoorpand/inventaris
- * Huisvestingskosten
- * Overige personeelskosten
- * Automatiseringskosten
- * Autokosten
- * Inleenkosten

De doorbelasting van directe kosten vindt plaats middels de genoemde verdeelstaat. Deze verdeling is gebaseerd op de aantallen fte's en de verrichte werkzaamheden op de afdelingen. Deze berekeningen zullen jaarlijks worden beoordeeld. De indirecte toerekening van de overheadkosten volgt deze verdeling.

DAEB/niet-DAEB gescheiden resultatenrekening	Toelichting	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2018
Huuropbrengsten	12.1	14.446.352	487.258		14.933.610
Opbrengsten servicecontracten	12.2	435.698	38.880		474.578
Lasten servicecontracten	12.3	-426.047	-32.192		-458.239
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.4	-862.919	-23.365		-886.284
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.5	-4.469.739	-108.619		-4.578.358
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	12.6	-3.949.332	-59.324		-4.008.656
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.174.013	302.638	0	5.476.651
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	13.1	0	261.983		261.983
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	13.2	0	-179.927		-179.927
Toegerekende organisatiekosten	13.3	0	-3.102		-3.102
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	78.954	0	78.954
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.1	707.750	0		707.750
Toegerekende organisatiekosten	14.2	-75.607	0		-75.607
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	14.3	-369.663	0		-369.663
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		262.480	0	0	262.480
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.1	-842.042	0		-842.042
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.2	16.058.132	749.616		16.807.748
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	15.3	79.794	0		79.794
Waardeverandering vastgoedportefeuille		15.295.884	749.616	0	16.045.500
Opbrengst overige activiteiten	16.1	675	57.802		58.477
Kosten overige activiteiten	16.2	0	-60.818		-60.818
Netto resultaat overige activiteiten		675	-3.016	0	-2.341
Overige organisatiekosten	17.1	-3.980	-108		-4.088
Leefbaarheid	17.2	-115.572	-3.129		-118.701
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.1	82.578	2.236		84.814
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.2	-2.495.832	-67.578		-2.563.410
Saldo financiële baten en lasten		-2.413.254	-65.342	0	-2.478.596
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		18.200.246	1.059.613	0	19.259.859
Belastingen	19	-1.163.844	-31.513	0	-1.195.357
Resultaat uit deelnemingen		1.028.100	0	-1.028.100	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		18.064.502	1.028.100	-1.028.100	18.064.502

12. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

12.1 Huuropbrengsten

	2018	2017
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	14.434.774	14.318.462
Onroerende zaken niet zijnde woningen	169.994	169.833
	<u>14.604.768</u>	<u>14.488.295</u>
Af: huurderving wegens leegstand	-124.380	-84.246
Af: huurderving wegens oninbaar	-34.036	-2.337
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	<u>14.446.352</u>	<u>14.401.712</u>
<i>Huuropbrengsten Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	257.861	256.259
Onroerende zaken niet zijnde woningen	231.121	238.418
	<u>488.982</u>	<u>494.677</u>
Af: huurderving wegens leegstand	-1.718	-2.221
Af: huurderving wegens oninbaar	-6	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>487.258</u>	<u>492.456</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>14.933.610</u>	<u>14.894.168</u>

De huurderving bedroeg 1,06% (2017: 0,59%) van de ontvangen huur. 2018 laat een hogere huur zien t.o.v. 2017 als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging. Dit was een inflatievolgende verhoging van 1,4%. Tevens wordt bij mutatie huurharmonisatie toegepast. In totaal zijn 3 eenheden verkocht, waarvan 2 eenheden uit exploitatie en 1 nieuwbouwwoning. Er is 1 VoV woning teruggekocht, welke bestemd is voor verkoop.

12.2 Opbrengst servicecontracten

	2018	2017
Onderhoudsabonnementen	0	55.410
Ontvangen voorschotten inzake goederen en diensten	546.847	521.772
Verrekend / te verrekenen met bewoners	-80.234	-92.553
Vergoedingsderving wegens:		
- leegstand	-3.417	5.988
- oninbaar	-1.594	-11
Vergoedingen overige zaken	12.976	11.953
Totaal vergoedingen	<u>474.578</u>	<u>490.583</u>

De te ontvangen voorschotten inzake vergoedingen en diensten houden verband met de te verrekenen servicekosten.

12.2 Lasten servicecontracten

	2018	2017
Levering goederen en diensten	431.339	428.054
Servicekosten doorbelast naar leefbaarheid	-40.798	-51.814
Kosten onderhoudsabonnement	0	36.974
Toegerekende kosten tbv servicecontracten	67.698	61.498
Totaal servicecontracten	<u>458.239</u>	<u>474.712</u>

De toegerekende organisatiekosten t.b.v. servicecontracten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutel zoals opgenomen in de toelichting op de winst- en verliesrekening. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel (o.a. beheerders) dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed en afschrijvingen en de doorbelaste heffingen voor de Vijverhof.

12.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Voorziening vorderingen/debiteuren	22.117	21.471
Huurdersparticipatie	21.430	19.761
Overige bedrijfslasten	-300	-1.739
Toegerekende kosten tbv verhuur en beheeractiviteiten	843.037	692.130
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>886.284</u>	<u>731.623</u>

De toegerekende organisatiekosten t.b.v. verhuur- en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutel zoals opgenomen in de toelichting op de winst- en verliesrekening. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed, huisvestingskosten, beheerkosten, afschrijvingen en indirect personeel/overheadkosten.

12.4 Lasten onderhoud

	2018	2017
Planmatig onderhoud	2.299.756	1.229.299
Reparatieverzoeken	955.790	649.277
Mutatie onderhoud	350.977	140.232
Toegerekende kosten tbv onderhoudsactiviteiten	971.835	851.597
Totaal lasten onderhoud	<u>4.578.358</u>	<u>2.870.405</u>

De toegerekende organisatiekosten t.b.v. onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutel zoals opgenomen in de toelichting op de winst- en verliesrekening. Deze kosten bestaan onder meer uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie

12.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Belastingen en heffingen	3.349.329	3.041.717
Beheerkosten	427.314	379.752
Overige exploitatielasten	131.618	196.463
Toegerekende organisatiekosten tbv operationele lasten	100.396	98.877
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>4.008.656</u>	<u>3.716.809</u>

De belastingen en heffingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
Belastingen	1.225.676	1.265.804
Verzekeringen	53.765	40.703
Verhuurderheffing	1.894.097	1.748.309
Saneringsheffing	164.283	0
Aw heffing	15.236	0
Contributie Aedes	17.269	11.964
Door te belasten via servicekosten	-20.997	-25.063
	<u>3.349.329</u>	<u>3.041.717</u>

De beheerkosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
Algemene beheer en administratiekosten	189.030	130.730
Accountant	56.973	106.570
Advieskosten	109.928	142.020
Kosten invoering AVG	71.143	0
Woonruimteverdeling	240	432
	<u>427.314</u>	<u>379.752</u>

De overige exploitatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
Disagio WSW	6.829	5.900
Overige exploitatielasten	74.371	190.563
	<u>81.200</u>	<u>196.463</u>

13 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB en niet-DAEB vastgoed aan derden, en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2018	2017
Opbrengst verkopen vastgoed in ontwikkeling	261.983	698.347
Af: toerekenbare kosten	-3.102	-10.457
Af: boekwaarde	-179.927	-592.512
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>78.954</u>	<u>95.378</u>

In 2018 is 1 nieuwbouwwoning verkocht. Lek en Waard Wonen heeft geen nieuwbouwwoningen meer op voorraad.

14 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB en niet-DAEB vastgoed aan derden, en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2018	2017
Opbrengst verkopen bestaand bezit	707.750	2.345.939
Af: toerekenbare verkoopkosten	-37.256	-28.815
Af: toegerekende organisatiekosten	-38.351	-60.846
Af: boekwaarde	-369.663	-2.045.431
	<u>262.480</u>	<u>210.847</u>

In 2018 zijn 4 woningen verkocht (2017:12) en 0 eenheden bedrijfsonroerendgoed (2017:3). De 4 woningen betreffen 2 woningen uit exploitatie, 1 nieuwbouwwoning en het kantoorpand aan de Buitenhaven 9 te Nieuwpoort.

De toegerekende organisatiekosten t.b.v. verkoop vastgoedportefeuille zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutel zoals opgenomen in de toelichting op de winst- en verliesrekening. Deze kosten bestaan onder meer uit bedrijfskosten, lonen en salarissen, huisvestingskosten, beheerkosten, afschrijvingen en indirect personeel/overheadkosten, welke verband houden met de verkopen van het bestaand bezit.

15 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn als volgt te specificeren:

	2018	2017
Waardeverandering financiële activa en passiva	0	-32.654
Gerealiseerde waardeveranderingen VOV	-99	19.858
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Onrendabele top energetische maatregelen	-841.943	-798.844
	<u>-842.042</u>	<u>-811.640</u>

15.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Waardeveranderingen marktwaarde DAEB	16.058.132	-9.932.099
Waardeveranderingen marktwaarde niet DAEB	749.616	571.214
	<u>16.807.748</u>	<u>-9.360.885</u>

15.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkoop onder voorwaarden	419.512	558.999
Niet gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting onder voorwaarden	-339.718	-453.282
	<u>79.794</u>	<u>105.717</u>

16 Netto resultaat overige activiteiten

16.1 Opbrengst overige activiteiten

	2018	2017
Doorbelaste kosten aan VVE/beheer	22.383	22.201
Doorbelaste uren aan derden	32.984	14.056
Overige	3.110	2.157
	<u>58.477</u>	<u>38.414</u>

16.2 Kosten overige activiteiten

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	<u>60.818</u>	<u>20.924</u>

17 Overige organisatiekosten

	2018	2017
Fusiekosten	4.088	153.341
Toegerekende organisatiekosten	<u>0</u>	<u>195.513</u>
	<u>4.088</u>	<u>348.854</u>

De kosten 2017 hebben betrekking op de fusie per 1 april 2017 en de hiermee samenhangende advieskosten en organisatiekosten. Hierin zijn eveneens opgenomen de lasten voor de afwikkeling van arbeidsovereenkomsten en diverse toegerekende organisatiekosten.

17.1 Leefbaarheid

	2018	2017
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	84.799	78.260
Toegerekende organisatiekosten	<u>33.902</u>	<u>76.088</u>
	<u>118.701</u>	<u>154.348</u>

18 Saldo financiële baten en lasten

18.1 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Geactiveerde rente	79.854	0
Overige rentelasten	<u>4.960</u>	<u>0</u>
	<u>84.814</u>	<u>0</u>

18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rente lasten leningen gemeente	12.506	16.775
Rentelasten leningen kredietinstellingen	2.537.489	2.743.298
Overige rentelasten	<u>13.415</u>	<u>4.804</u>
	<u>2.563.410</u>	<u>2.764.877</u>

19 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2018	2017
Mutatie latentie vennootschapsbelasting leningen	-39.989	-13.703
Mutatie latentie vennootschapsbelasting verkopen	-10.499	-17.806
Mutatie latentie vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	-1.786.476	-1.512.174
Mutatie latentie vennootschapsbelasting afschrijvingspotentieel	-41.540	245.636
Mutatie latentie vennootschapsbelasting opwaarderingspotentieel WOZ	1.194.393	387.051
Mutatie latentie vennootschapsbelasting onderhoudsvoorziening	-511.246	780.981
Totaal belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-1.195.357</u>	<u>-130.015</u>

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 6,2% (2017: -/- 2,4%).

De aanslagen zijn opgelegd tot en met 2016. De belastingdienst heeft een afwaardering van € 2,4 miljoen op vastgoed voorafgaand aan sloop niet geaccepteerd. Lek en Waard Wonen is hiertegen in bezwaar gegaan. De verwachte uitkomst van dit bezwaar is verwerkt in de latenties. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Afschrijvingen (im)materiele vaste activa

Ondergenoemde kosten zijn opgenomen in de toegerekende kosten op basis van in de toelichting op de winst- en verliesrekening genoemde verdeelsleutel.

	2018	2017
Immateriële vaste activa	20.080	10.956
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	92.960	91.021
	<u>113.040</u>	<u>101.977</u>

Het gemiddeld aantal werknemers, berekend op voltijdsbasis (fte), bedroeg per 31 december 2018 16 fte. (2017: 15). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2018	2017
Lonen en salarissen	1.004.562	1.033.453
Sociale lasten	168.106	142.200
Pensioenpremie	141.384	137.806
	<u>1.314.052</u>	<u>1.313.459</u>

Bezoldiging topfunctionarissen 2018

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Stichting Lek en Waard Wonen. Het bezoldigingsmaximum voor Stichting Lek en Waard Wonen is in 2018 € 110.000 (klasse C).

Leidinggevende topfunctionarissen

Bedragen in €	J.A.C. Tukker-Blok
Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2018 Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) (Fictieve) dienstbetrekking	Directeur-bestuurder 1/1 – 31/12 1,0 ja
Bezoldiging	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	97.187
Beloningen betaalbaar op termijn	18.009
Subtotaal	115.196
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	110.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en noge niet terugontvangen bedragen	n.v.t.
Totaal bezoldiging	115.196
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	overgangsrecht
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017 Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) (Fictieve) dienstbetrekking	1/1 – 31/12 1,0 ja
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	97.265
Beloningen betaalbaar op termijn	17.933
Subtotaal	115.198
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	106.000
Totaal bezoldiging 2017	115.198

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen in €	M.B. de Winter	M.H. Korevaar-den	mr. P.C de Jong	R.J.E Theewen	A.H.G Rouwers
Functie	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/2 – 31/12	14/5 – 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	7.605	6.138	6.084	5.577	3.945
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.500	11.000	11.000	10.066	6.992
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017					
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12	14/2 – 31/12	-	-	-
Bezoldiging	6.335	5.281	-	-	-

Uitkering wegens beëindiging dienstverband met topfunctionaris.

Bedragen in €	P. van Hellemond
Functie gedurende dienstverband	Gewezen directeur-bestuurder
Deeltijdfactor in fte	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2018
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ontslaguitkering	75.000
-/- onverschuldigd deel	n.v.t.
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Waarvan betaald in 2018	59.144
Reden van overschrijding	n.v.t.

Aan de heer Van Hellemond is naast de ontslagvergoeding een transitievergoeding en een vergoeding voor advocaatkosten uitgekeerd, conform overeenkomst / WNT.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2018 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

De bestuurskosten zijn te splitsen in	2018	2017
Vergoedingen RvC	39.685	38.654
Overige kosten RvC	12.437	39.142
Vergoedingen MAR	5.650	2.250
Overige kosten	1.899	4.289
	<u>59.671</u>	<u>84.335</u>

De accountantsuitgaven zijn te splitsen in	2018	2017
Onderzoek van de jaarrekening	45.481	97.652
Andere controle-opdrachten	11.492	8.918
	<u>56.973</u>	<u>106.570</u>

Toelichting op DAEB/Niet-DAEB kasstroom

	DAEB	niet-DAEB	2018
Operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten:</i>			
Huuropbrengsten	14.591.443	483.485	15.074.928
Vergoedingen	490.486	41.838	532.324
Overheidsontvangen	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	16.363	77.824	94.187
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0	0
Saldo ingaande kasstroom	15.098.292	603.147	15.701.439
<i>Uitgaven:</i>			
Betalingen aan werknemers	1.465.724	39.687	1.505.411
Onderhoudsuitgaven	2.823.909	76.461	2.900.370
Overige bedrijfsuitgaven	2.927.497	79.266	3.006.763
Betaalde interest	2.618.771	24.330	2.643.101
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	174.786	4.733	179.519
Verhuurderheffing	1.886.547	0	1.886.547
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	91.799	2.486	94.285
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Saldo uitgaande kasstroom	11.989.033	226.963	12.215.996
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.109.259	376.184	3.485.443
(Des)investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden DAEB	357.750	0	357.750
Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV na inkoop in DPI periode	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	208.182	208.182
Verkoopontvangsten overig bezit	350.000	0	350.000
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	707.750	208.182	915.932
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden	0	-85.661	-85.661
Woningverbetering woon en niet-woongelegenheden	1.721.858	4.564	1.726.422
Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop	168.500	0	168.500
Sloopuitgaven, woon en niet-woongelegenheden	81.271	2.850	84.121
Investeringen overig	235.917	0	235.917
Externe kosten bij verkoop	17.724	164	17.888
Verwerving van materiële vaste activa	2.225.270	-78.083	2.147.187
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-1.517.520	286.265	-1.231.255
<i>FVA</i>			
Ontvangsten overig	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0

	DAEB	niet-DAEB	2018
Financieringsactiviteiten			
<i>Ingaand</i>			
Nieuwe te borgen leningen	0	0	0
<i>Uitgaand</i>			
Aflossing geborgde leningen	1.338.787	0	1.338.787
Aflossing ongeborgde leningen	1.486.156	24.601	1.510.757
Saldo financieringsactiviteiten	2.824.943	24.601	2.849.544
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.824.943	24.601	2.849.544
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.109.259	376.184	3.485.443
Kasstroom uit (des)investeringen	-1.517.520	286.265	-1.231.255
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.824.943	-24.601	-2.849.544
Totale kasstroom	-1.233.204	637.848	-595.356
Saldo liquide middelen 1-1	0	0	5.648.519
Saldo liquide middelen 31-12	0	0	5.053.163
Mutatie	0	0	-595.356

Verklaring bestuurder

Getekend door de directeur-bestuurder op 21 mei 2019:

Mevrouw J.A.C. Tukker-Blok

Voor vaststelling getekend door de Raad van Commissarissen op 21 mei 2019:

Voorzitter:

Vice-voorzitter

De heer M.B. de Winter

Mevrouw M.H. Korevaar-den Hamer RA

De heer mr. P.C. de Jong

De heer ir. R.J.E. Theeuwen MRE

De heer ir. A.H.G. Rouwers MRE

4 | Overige gegevens



4.1 Statutaire resultaatbestemming

Overeenkomstig artikel 26 van de statuten en het reglement van de Raad van Commissarissen neemt het bestuur na voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen het besluit omtrent de vaststelling van het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het overzicht van de overige verantwoordingsgegevens. Over de resultaatbestemming is geen artikel opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is opgenomen op de volgende bladzijde.



T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Lek en Waard Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Lek en Waard Wonen te Nieuw-Lekkerland gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Lek en Waard Wonen op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018;
2. De winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Lek en Waard Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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 vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Lek en Waard Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 73 - 74]. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ verslag van de Raad van Commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.



Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. 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 getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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. 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 artikel 35 van de Woningwet 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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 verantwoordelijkheid 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.



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Utrecht, 22 mei 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA



Lek en Waard
Wonen

