



Lek en Waard  
Wonen





Stichting Lek en Waard Wonen  
50  
2957 XG Nieuw-Lekkerland

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

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

# Inhoudsopgave

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Voorwoord                        | 4          |
| <b>1 Bestuursverslag</b>         | <b>8</b>   |
| 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 Huurdersstichting            | 33         |
| 1.8 Maatschappelijke Adviesraad  | 35         |
| <b>2 Governance en Financiën</b> | <b>36</b>  |
| 2.1 Governance                   | 37         |
| 2.2 Financiën                    | 41         |
| 2.3 Maatschappelijke bijdrage    | 48         |
| 2.4 Verklaring                   | 51         |
| <b>3 Jaarrekening</b>            | <b>53</b>  |
| Jaarrekening                     | 53         |
| Verklaring Bestuurder            | 111        |
| <b>4 Overige gegevens</b>        | <b>112</b> |
| Statutaire resultaatbestemming   | 113        |
| Controleverklaring accountant    | 114        |

# Voorwoord



In dit jaarverslag zetten we de belangrijkste prestaties van Lek en Waard Wonen in 2019 op 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. We hebben een druk jaar achter de rug. Binnen drie jaar zijn we opnieuw bezig met een fusievoorbereiding. Maart 2019 werden de fusiebesprekingen met Beter Wonen Streefkerk hervat en kwam de wens op tafel om de fusie in korte tijd vorm te geven. Zorgvuldigheid in dit proces ging echter voor snelheid en zo komen we uit op een fusie per 1 april 2020. De fusiecorporatie gaat verder onder de naam Lek en Waard Wonen.

We hebben onze portefeuillestrategie geactualiseerd, scenarioanalyses voor de lange termijn doorgerekend en aanbestedingsbeleid vastgesteld. Daarnaast speelden grote maatschappelijke vraagstukken een rol, zoals de huisvesting van kwetsbare groepen, 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 ook de komende periode voor staan.

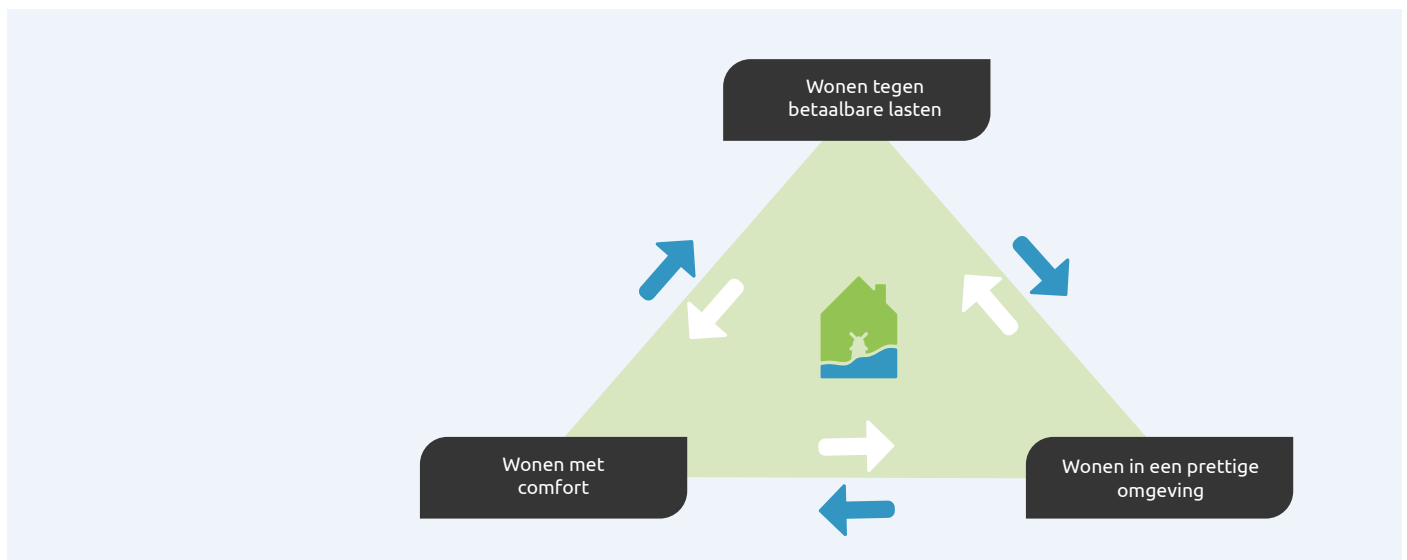
### Woningmarkt

De woningmarkt in ons werkgebied is relatief ontspannen, maar in 2019 zagen we de vraagdruk oplopen. De actieve zoektijd naar een woning is ongeveer verdubbeld ten opzichte van 2018 en bedroeg gemiddeld 16 maanden. Het is dus nog steeds mogelijk om binnen een redelijke termijn een woning te huren.

### Strategie

De strategische koers is bewust op hoofdlijnen vastgesteld. Vanuit deze hoofdlijnen werken we en kiezen we richting. Deze hoofdlijnen worden jaarlijks vertaald in concrete doelen en acties; de zogenaamde jaarplannen. Ons uitgangspunt is, dat wij er zijn voor de huurders. Onze prioriteiten 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’!

**Prioriteiten** ● Onze missie ‘Goed en betaalbaar wonen’ hebben we vertaald in de volgende prioriteiten:



### Wonen tegen betaalbare lasten

Betaalbaar wonen is voor onze bewoners van groot belang. Daarom hebben we in 2019 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. Hier voldeden we in 2019 ruimschoots aan.

## Wonen met comfort

### Investeren

In 2019 is het herstructureringsproject Liesdel uitgevoerd. 18 woningen aan de Liesdel in Nieuwpoort zijn ingrijpend gerenoveerd en tegelijkertijd verduurzaamd. Daarnaast is de sloop van 43 garages en 15 woningen aan de Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland uitgevoerd. Het nieuwbouwplan voor deze locatie is verder ontwikkeld, met als doel realisatie van 24 woningen en een aantal garages in 2020.

Naast de investering in energetische maatregelen ad € 1,3 miljoen hebben we ca. € 3,9 miljoen euro uitgegeven aan planmatig onderhoud en verbetering van ons woningbezit.

Voor de projecten Emmastraat in Groot-Amers (nieuwbouw vier woningen) en Middelweg in Nieuw-Lekkerland (herstructurering 10 woningen) zijn de eerste voorbereidingen gestart. Dit geldt ook voor de locatie Schoonburglaan/Albrechtstraat in Nieuw-Lekkerland. Deze locatie met 39 seniorenwoningen willen we in samenhang met de uitbreidingslocatie Nieuw-Lekkerland-oost herontwikkelen.

### Duurzaamheid

Verduurzaming van het bezit is een belangrijk onderdeel van ons vastgoedbeleid. Met duurzaamheidsmaatregelen verhogen we het comfort in de woning. In 2019 hebben we ca. 180 woningen voorzien van vloer-, spouw- en/of dakisolatie.

De verwachting dat we in 2021 voldoen aan de opgave om gemiddeld op 'energielabel B' uit te komen, conform het Convenant Energiebesparing, moeten we door de fusie met Beter Wonen enigszins bijstellen. De reden hiervoor is dat er de afgelopen jaren weinig duurzaamheidsmaatregelen zijn getroffen in het bezit van Beter Wonen.

Na het invullen van de Aedes Routekaart CO2-neutraal 2050 zijn we vanaf eind 2018 nauw betrokken bij de zogenaamde Regionale Energie Strategie (RES) voor de regio Alblasserwaard. 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. Voor 1 mei 2020 moet de voorlopige Energie Strategie ingediend worden bij de overheid.

## Wonen in een prettige omgeving

### Leefbaarheid

We hebben veel aandacht voor 'onze' buurten en wijken. We volgen of wijken voldoende sterk en 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, uitstromen uit de maatschappelijke opvang of anderszins opgevangen moeten worden. Bij de toewijzing van woningen letten we goed op het evenwicht en de draagkracht in de wijk.

Ondanks het feit dat leefbaarheid in het algemeen 'goed' scoort, vraagt het bewaken van de leefbaarheid in de kernen waar we werkzaam zijn onze voortdurende aandacht.

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.

#### Aedes Benchmark

Wij deden in 2019 weer mee aan de Aedes Benchmark. Deze benchmark vergelijkt corporaties op verschillende prestatievelen.

In de categorie bedrijfskosten verbeterden wij onze score van een B naar een A. De score voor het huurders-oordeel daalde echter licht ten opzichte van 2018 en scoorde een C. Hierover zijn we niet tevreden. We willen weer terug naar een B. Hier blijven we ons voor inspanssen.

#### Impact actuele ontwikkelingen

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en zoveel mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Lek en Waard Wonen. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Lek en Waard Wonen niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

#### Vooruitblik

Ook in 2020 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 2020 is ambitieus maar ook realistisch en vooral gericht op de praktische uitvoering van onze volkshuisvestelijke taak. Een van onze hoofddoelen is ons als organisatie te verbinden met huurders en maatschappelijke partners om – in overleg met elkaar en door middel van samenwerking – invulling te geven aan onze maatschappelijke taak.

#### Bedankt

Bij Lek en Waard Wonen werken veel medewerkers met hart voor de huurder en voor de corporatie. Ook de betrokkenheid van onze huurdersorganisatie, onze huurders, de gemeente en onze samenwerkingspartners is groot. Ik wil hen allemaal hartelijk danken voor hun prettige en constructieve inzet. Samen hebben we gewerkt aan prettig wonen in de kernen waarin we werkzaam zijn.



Adrie Tukker-Blok  
directeur-bestuurder

# 1 Bestuursverslag





# 1.1 Klanten en dienstverlening

## Goed en betaalbaar wonen

Lek en Waard Wonen verhuurt 2.156 woningen, waarvan het merendeel sociale huurwoningen (2.129 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.

## Woongaard

Lek en Waard Wonen werkt samen met de woningcorporaties in de Alblasserwaard-Vijfheerlanden en in de aangrenzende regio's: Rivierenland, Land van Heusden en Altena en de Bommerwaard. Samen is er een woonruimteverdeelsysteem opgesteld: Woongaard.



Per 31 december 2019 staan voor de gehele Woongaardregio ca. 66.000 woningzoekenden ingeschreven. Ongeveer 9% van het aantal woningzoekenden is in het vierde kwartaal van 2019 actief.

| Jaar | Ingeschreven wz einde periode | Actief wz |
|------|-------------------------------|-----------|
| 2018 | 60.655                        | 10.717    |
| 2019 | 66.382                        | 12.208    |

\* *Conclusie: zowel het aantal ingeschreven woningzoekenden als het aantal actieve woningzoekenden is beduidend toegenomen.*

De belangrijkste indicatoren om de krapte op de sociale woningmarkt te meten zijn de zoektijd en wachttijd. Een toewijzing vindt plaats op basis van inschrijfduur. De zoektijd is een indicator om te meten hoe lang een woningzoekende actief heeft gereageerd, voordat deze een woning toegewezen krijgt. De gemiddelde inschrijftijd binnen gemeente Molenlanden bedraagt 4,2 jaar. De gemiddelde zoektijd is vastgesteld op 1,1 jaar en is ongeveer verdubbeld ten opzichte van 2018.

## Woongaard niveau

Op Woongaard niveau is de inschrijfduur het afgelopen jaar toegenomen. De gemiddelde inschrijfduur is in 2019 6,0 jaar. De zoektijd is 1,4 jaar.

Bij deze indicatoren zien we het volgende. De zoektijden zijn gestegen, zowel op regionaal als lokaal niveau. Het aantal reacties per advertentie neemt in het geheel ook toe. De iets oplopen- de zoektijden vormen geen aanleiding tot maatregelen. Het is nog steeds goed mogelijk om op een redelijke termijn een woning te kunnen huren.

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.

### Toekomstige behoefte

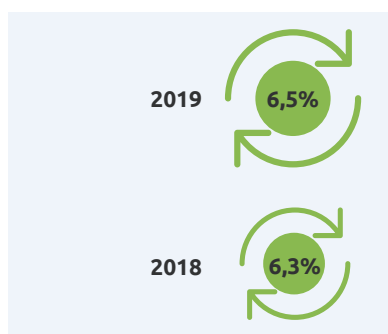
Vastgesteld is dat er een toenemende vraag is naar kleine woningen in de sociale huurvoorraad door vergrijzing van de bevolking. Bij toekomstige nieuwbouwprojecten blijft er daarom behoefte aan (kleine) grondgebonden woningen c.q. gelijkvloerse appartementen. De corporaties binnen de gemeente Molenlanden 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 is in 2019 één klacht over de woningtoewijzing ontvangen door de Geschillencommissie Wonen Zuid Holland die voor behandeling in aanmerking kwam. Deze klacht is ongegrond verklaard.

### Mutatiegraad

De mutatiegraad is heel beperkt gestegen naar 6,5% (141 mutaties / 2.156 woningen) ten opzichte van 2018. Het langjarig gemiddelde van Lek en Waard Wonen ligt op 6,7%.



In 2019 hebben er in totaal 158 mutaties plaatsgevonden: 141 mutaties regulier, 17 mutaties beheer derden woning.

### Woningtoewijzingen van Lek en Waard Wonen

In 2019 heeft Lek en Waard Wonen 141 woningen aan een nieuwe huurder toegewezen. Alle gemuteerde woningen in eigendom van Lek en Waard Wonen in 2019 behoren tot de sociale huurvoorraad (woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 720,42).

- 133 woningen zijn toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen onder de € 38.036,-
- Drie woningen zijn toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tussen de € 38.036,- en € 42.436,-
- Vijf woningen zijn toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen boven de € 42.436,-

| Toewijzingen | Inkomen < € 38.036 | Norm is 80% | € 38.035 en € 42.436 | Norm is 10% | > € 42.436 | Norm is 10% |
|--------------|--------------------|-------------|----------------------|-------------|------------|-------------|
| 141          | 133                | 94%         | 3                    | 2%          | 5          | 4%          |

De conclusie is dat de ruimte niet optimaal is benut. Lek en Waard Wonen gaat zich in 2020 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 141 toewijzingen waren er 91 huurders met een potentieel recht op huurtoeslag = 65%. Van deze 91 huurders zijn alle woningen passend toegewezen = 100%.

| Toewijzingen | Aantal met huurtoeslag | Toewijzingen met huurtoeslag | Passend | % Passend | Niet passend | % Niet passend |
|--------------|------------------------|------------------------------|---------|-----------|--------------|----------------|
| 141          | 91                     | 65%                          | 91      | 100%      | 0            | 0%             |

### Woningtoewijzingen 2019



| Aantallen eenpersoonshuishoudens |            |                          |                   |                   |                   |
|----------------------------------|------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Leeftijd                         | Inkomen    | Huurklasse<br>≤ € 424,44 | € 424,44 - 607,46 | € 607,46 - 651,03 | € 651,03 - 720,42 |
| < 66                             | ≤ € 22.700 | 25                       | 15                | 0                 | 0                 |
|                                  | ≥ € 22.700 | 4                        | 5                 | 4                 | 17                |
| > 66                             | ≤ € 22.675 | 1                        | 6                 | 0                 | 0                 |
|                                  | ≥ € 22.675 | 1                        | 1                 | 0                 | 2                 |
| <b>Totaal</b>                    |            | <b>31</b>                | <b>27</b>         | <b>4</b>          | <b>19</b>         |



| Aantallen tweepersoonshuishoudens |            |                          |                   |                   |                   |
|-----------------------------------|------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Leeftijd                          | Inkomen    | Huurklasse<br>≤ € 424,44 | € 424,44 - 607,46 | € 607,46 - 651,03 | € 651,03 - 720,42 |
| < 66                              | ≤ € 30.825 | 5                        | 14                | 0                 | 0                 |
|                                   | ≥ € 30.825 | 0                        | 1                 | 1                 | 5                 |
| > 66                              | ≤ € 30.800 | 1                        | 8                 | 0                 | 0                 |
|                                   | ≥ € 30.800 | 0                        | 2                 | 0                 | 1                 |
| <b>Totaal</b>                     |            | <b>6</b>                 | <b>25</b>         | <b>1</b>          | <b>6</b>          |



| Aantallen drie- of meerpersoonshuishoudens |            |                          |                   |                   |                   |
|--|------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Leeftijd                                   | Inkomen    | Huurklasse<br>≤ € 424,44 | € 424,44 - 607,46 | € 607,46 - 651,03 | € 651,03 - 720,42 |
| < 66                                       | ≤ € 30.825 | 0                        | 5                 | 11                | 0                 |
|  | ≥ € 30.825 | 0                        | 0                 | 2                 | 4                 |
| > 66                                       | ≤ € 30.800 | 0                        | 0                 | 0                 | 0                 |
|  | ≥ € 30.800 | 0                        | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Totaal</b>                              |            | <b>0</b>                 | <b>5</b>          | <b>13</b>         | <b>4</b>          |

#### Woningtoewijzingen aan bijzondere doelgroepen

Voor 2019 is de taakstelling voor Molenlanden behaald. In 2019 zijn er door Lek en Waard Wonen zes woningen toegewezen aan statushouders (63% van de totale opgave). De totale opgave van Lek en Waard Wonen voor huisvesting van statushouders is vastgesteld op 50% van de gemeentelijke opgave voor 2019.

#### Verdeelsleutel binnen gemeente Molenlanden

|                        | Te realiseren | Gerealiseerd |
|------------------------|---------------|--------------|
| Beter Wonen Streefkerk | 7%            | 0%           |
| Kleurrijk Wonen        | 25%           | 13%          |
| Lek en Waard Wonen     | 50%           | 63%          |
| Tablis Wonen           | 18%           | 25%          |

#### Urgentie

In 2019 zijn 13 woningen toegewezen aan urgente woningzoekenden. Twee woningen aan een kandidaat met een medische urgentie, één woning aan een kandidaat met een urgentie wegens sloop/herstructurering en 10 woningen aan kandidaten met een sociale urgentie.



**(Streef)huurbeleid**

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

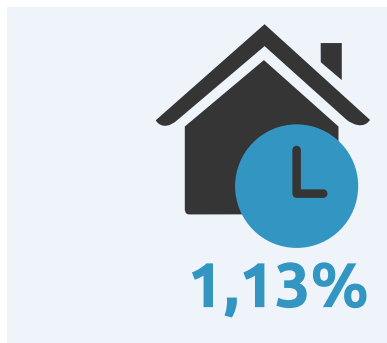
- Streefhuurpercentage: 75% van de maximale huur.
- Minimaal 10% van de woningen heeft een huur tot € 424,44
- Minimaal 60% van de woningen heeft een huur tot € 607,46
- Minimaal 75% van de woningen heeft een huur tot € 651,03
- Maximaal 25% van de woningen heeft een huur tot € 720,42

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

De huurverhoging per 1 juli 2019 ligt onder het inflatiepercentage. Het doorgevoerde percentage is vastgesteld op 1,4% (inflatiepercentage 2019 is 1,6%). De inkomsten uit de huurharmonisatie zijn vastgesteld op 0,55%. Er zijn in 2019 geen bezwaren ontvangen tegen de voorgestelde huurverhoging. Dit is conform verwachting gezien het minimale huurverhogingspercentage dat is doorgevoerd.

Lek en Waard Wonen biedt maatwerk aan huishoudens die door een structurele inkomensdaling de huur niet meer kunnen betalen. Voor die groep wordt een huurverlaging toegepast naar net onder de huurtoeslaggrens. In 2019 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 2019 was er een huurachterstand van 1,13% (achterstand ten opzichte van de totaal te innen jaarhuur). De huurachterstand per eind 2018 bedroeg 1,08%.

Het totale huurachterstandspercentage in 2019 is licht toegenomen ten opzichte van 2018. Lek en Waard Wonen kiest voor belavonden en meer huisbezoeken. De doelstelling hiervan is dat de achterstand in 2020 weer teruggebracht is naar het niveau van 2018. Lek en Waard Wonen ziet een landelijke trend dat er minder ontruiming plaatsvinden. Lek en Waard Wonen heeft in 2019 één ontruiming gehad. Dat is ook minder dan voorgaande jaren. De werkwijze van meer overleg met hulpverleners om uitzettingen te voorkomen heeft effect.

**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 2019. De kwaliteit van dienstverlening aan de huurders van Lek en Waard Wonen ligt rond het landelijk gemiddelde.



#### Klachten Geschillencommissie Wonen Zuid Holland

Bewoners van Lek en Waard Wonen kunnen sinds 1 januari 2019 met geschillen terecht bij de onafhankelijke regionale Geschillencommissie Wonen Zuid Holland. Het aantal ingediende geschillen in 2019 was twee. Een van de geschillen had betrekking op een conflict tussen twee huurders over een boom in de achtertuin. Deze klacht is gegrond verklaard. Lek en Waard Wonen heeft het advies van de geschillencommissie opgevolgd en aanvullende maatregelen genomen. De andere kwestie had betrekking op een klacht in verband met een woningtoewijzing. Deze klacht is ongegrond verklaard.

#### 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.

#### Groot-Ammers

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

#### Nieuwpoort-Langerak

In 2019 zijn er bijdragen verstrekt voor sociale activiteiten in seniorencomplex De 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 De 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.

#### Nieuw-Lekkerland

Woonzorgcomplex 't Waellant bevat, naast woningen en woonvoorzieningen, een gemeenschappelijk atrium. Deze voorziening draagt bij aan de leefbaarheid in de kern Nieuw-Lekkerland. In het atrium worden bewonersactiviteiten georganiseerd voor de doelgroep senioren. Hierbij moet worden gedacht aan koffie ochtenden, seniorengym en open tafel. Deze activiteiten worden georganiseerd door de L & N Smits Stichting.

Lek en Waard Wonen heeft een nauwe samenwerking met de L & N Smits Stichting.

De L & N Smits Stichting is een welzijnsinstelling die werkzaam is in de plaatsen Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk. Zij heeft als doelstelling mensen te ondersteunen om hun maatschappelijke participatie en zelfredzaamheid te behouden en/of te vergroten. Het behouden van de regie over het eigen leven is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

## Overzicht Leefbaarheid uitgaven 2019



|   | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| Bevorderen sociale cohesie                    | 7.094          | 8.824          |
| Bestrijden woonoverlast                       | 9.997          | 18.039         |
| Veilige omgeving                              | 5.456          | 3.369          |
| Bijdrage groenvoorziening en servicekosten    | 50.813         | 48.604         |
| Bijdrage aan gemeenschappelijke voorzieningen | 70.169         | 5.460          |
| Toegerekende personeelslasten                 | 51.318         | 33.902         |
| Overige                                       | -              | 501            |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>194.846</b> | <b>118.700</b> |
| Per vhe ongewogen                             | 83             | 49             |
| Per DAEB woning                               | 92             | 55             |

## Wijk- en buurtbeheer

## Algemeen

We hebben diverse activiteiten ontwikkeld om het beheer in wijken en buurten te bevorderen, bijvoorbeeld: vrijwilligersdag NLdoet, Dag van het Huren, achterpadverlichting, onderhoud groenvoorzieningen.

In 2019 hebben de medewerkers van Lek en Waard Wonen actief deelgenomen aan de lokale vrijwilligersinitiatieven van NLdoet. Verder heeft Lek en Waard Wonen meegedaan met de Dag van het Huren, met het landelijke thema 'trots op huren'. De medewerkers van Lek en Waard Wonen hebben de huurders via een persoonlijke uitnodiging, en andere belangstellenden via de krant, uitgenodigd om deel te nemen aan een busrit langs het bezit van de corporatie. Deelnemers kregen zo gelegenheid om onder andere een recent gerenoveerde en geïsoleerde woning aan de Liesdel in Nieuwpoort en de opnieuw ingerichte centrale hal in 't Waellant in Nieuw-Lekkerland te bekijken. De deelnemers die gebruik hebben gemaakt van deze uitnodiging waren hier erg over te spreken. Het gaf hen meer informatie over het bezit van de corporatie in de andere kernen.

## Wijkbeheer

Soms laat de staat van een 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 in Nieuw-Lekkerland al jaren met een kaartensysteem. In Nieuwpoort, Langerak en Groot Ammers is dat nu ook het geval. Een wijkbeheerder maakt geregeld een ronde door de straten. Bij slecht tuinonderhoud wordt de huurder aangesproken op zijn verplichting. Blijft het tuinonderhoud na diverse keren aanspreken onacceptabel, dan wordt dit door een hovenier alsnog uitgevoerd. Dit is op kosten van de huurder.

## Woonfraude

In 2019 zijn er geen meldingen ontvangen van een vermoeden dat de hoofdhuurder een woning niet als hoofdverblijf had. Eén melding uit 2018 is in 2019 afgerond. 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. Dankzij 'zero tolerance' hebben we in 2019 geen ontruiming gehad als gevolg van hennepeteelt.

## 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:



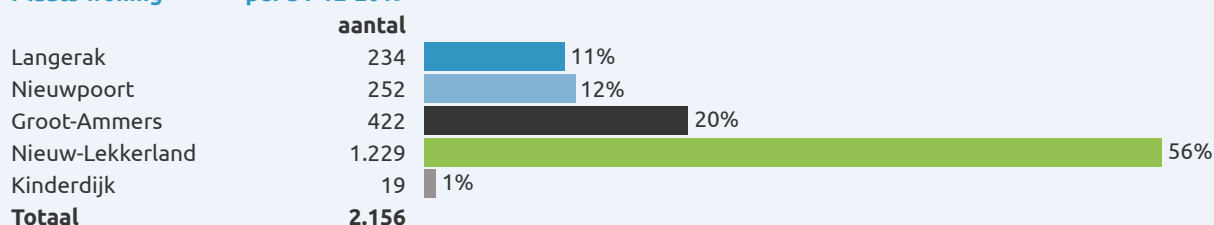
### ● De zelfstandige huurwoningen kunnen als volgt worden verdeeld:



| Prijsklasse                      | Per 31-12-2019 |             | Per 31-12-2018 |             |
|----------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                                  | aantal         | %           | aantal         | %           |
| Goedkoop (< € 424,44)            | 373            | 17%         | 390            | 18%         |
| Betaalbaar (€ 424,44 - € 607,46) | 1.161          | 54%         | 1.165          | 54%         |
| Betaalbaar (€ 607,46 - € 651,03) | 238            | 11%         | 237            | 11%         |
| Middelduur (€ 651,03 - € 720,42) | 266            | 12%         | 258            | 12%         |
| Duur (> € 720,42) DAEB           | 91             | 5%          | 97             | 4%          |
| Duur (> € 720,42) niet-DAEB      | 27             | 1%          | 27             | 1%          |
| <b>Totaal</b>                    | <b>2.156</b>   | <b>100%</b> | <b>2.174</b>   | <b>100%</b> |

### Plaats woning

per 31-12-2019



## De kwaliteit van het woningbezit

### Portefeuillestrategie

In 2017 heeft Lek en Waard Wonen haar portefeuilleplan 2018-2030 opgesteld. Dit was gebaseerd op de portefeuillestrategie van de gemeente Molenwaard uit 2015, waarin de toen nog vier woningcorporaties<sup>1</sup> voor 2030 een beeld hadden geschetst van de gewenste voorraad sociale huurwoningen.

In 2019 is dit portefeuilleplan geactualiseerd. In de afgelopen periode is vooral duurzaamheid nadrukkelijker op de kaart gezet. Corporaties hebben afgesproken om in 2021 hun woningbezit gemiddeld op energielabel B te hebben en in 2050 moet heel Nederland gasloos zijn. Hiertoe is onder andere de 'Routekaart naar CO2-neutraal' van Aedes ingevuld.

In het portefeuilleplan toetst Lek en Waard Wonen haar veranderopgave voor de kernen Lan-gerak, Nieuwpoort, Groot-Ammerz, 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).

1| Woningstichting Nieuw-Lekkerland, Tablis: Wonen, Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen en Woningbouwvereniging Beter Wonen Streefkerk





### Gewenste kwaliteit

Lek en Waard Wonen streeft voor haar woningen naar een goede onderhoudskwaliteit. Dit wordt inzichtelijk gemaakt met een conditiemeting. Hiervan kan het volgende overzicht worden gemaakt:

| Score               |   | Aantal       | %           |
|---------------------|---|--------------|-------------|
| 1                   | Zeer goed (nieuwbouw)   | 557          | 24%         |
| 2                   | Goed (vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte)  | 965          | 41%         |
| 3                   | Redelijk (geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte)  | 743          | 32%         |
| 4                   | Matig (duidelijke onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte)   | -            | 0%          |
| 5                   | Slecht (grote onderhoudsschade en grote onderhoudsbehoefte)   | -            | 0%          |
| 6                   | Zeer slecht (grote onderhoudsschade, echter door zeer slechte staat kan geen onderhoud meer gepleegd worden: vervangen is noodzakelijk) | -            | 0%          |
| <b>Tussentotaal</b> |   | <b>2.265</b> | <b>97%</b>  |
| Niet gemeten        |   | 76           | 3%          |
| <b>Totaal</b>       |   | <b>2.341</b> | <b>100%</b> |

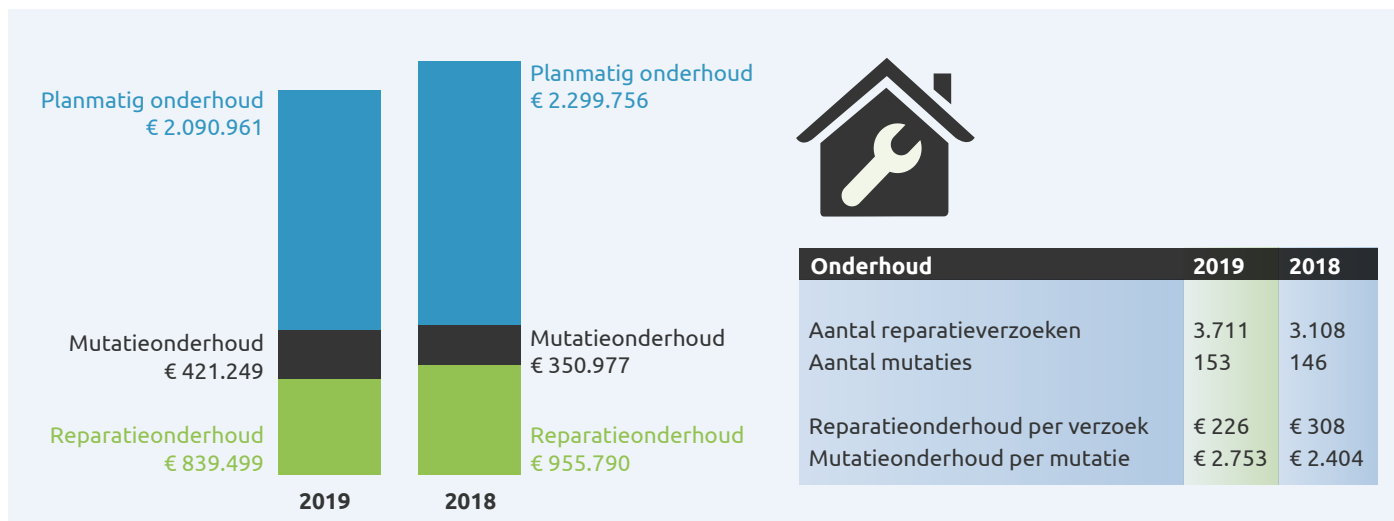
Voor de complexen die binnen tien jaar voor herstructurering (ingrijpende renovatie en/of sloop/ nieuwbouw) in aanmerking komen, wordt een afwijkend onderhoudsbeleid aangehouden. Dat wil zeggen dat Lek en Waard Wonen alle benodigde onderhoudswerkzaamheden uitvoert, met uitzondering van vervangingen met een levensduur langer dan 10/15 jaar. Het betreft de volgende 150 woningen met een beperkte toekomstwaarde:

- 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.;
- 16 seniorenwoningen aan de Marslaan en Plutostraat in Nieuw-Lekkerland;
- 24 eengezinswoningen aan de Wilhelminastraat in Langerak;
- 6 eengezinswoningen aan Bij de Waterschuur in Nieuwpoort;
- 49 seniorenwoningen aan het Gondelplantsoen e.o.

Voor de 152 woningen op de verkooplijst wordt geen afwijkend onderhoudsbeleid toegepast. De meeste van deze woningen worden gewoon door geëxploiteerd.

### Onderhoud 2019

**Onderhoud** ● In 2019 is aan onderhoud uitgegeven:

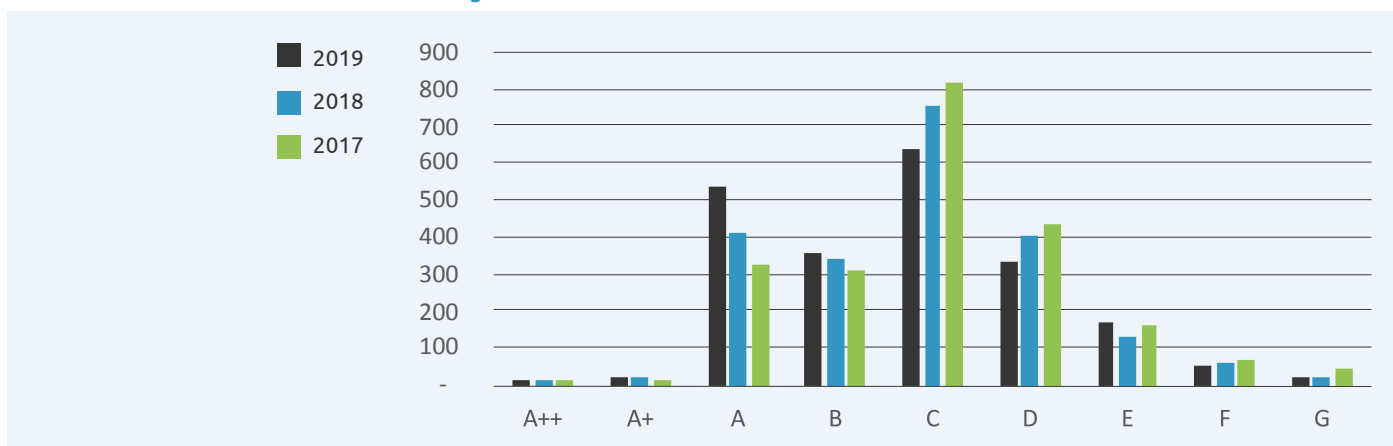


## Duurzaamheidsinvesteringen

### Kaders en uitgangspunten

Lek en Waard Wonen investeert in haar woningen om deze duurzamer te maken. We kiezen bewust voor materialen, installaties, systemen en onderhoudsmethoden die het milieu minder belasten. We investeren in energiebesparende maatregelen. We zien onze bijdrage aan duurzaamheid als een kernopgave. We vervullen een voorbeeldfunctie. Lek en Waard Wonen sorteert de komende jaren voor om in 2050 een CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit te hebben. In 2016 is een start gemaakt met het verduurzamen van het woningbezit. In de jaren 2016 t/m 2019 zijn circa 450 woningen verduurzaamd. In de jaren 2020 t/m 2022 volgen nog circa 980 woningen. In 2019 zijn er, i.v.m. mutatie, renovatie en/of het aanbrengen van isolatie, 439 nieuwe labels afgemeld. De gemiddelde Energie-Index per einde 2019 bedraagt 1,52 (label C). De prestaties van Lek en Waard Wonen op het gebied van duurzaamheid kunnen als volgt worden weergegeven:

### Energielabels



### Korte termijn

Lek en Waard Wonen onderschrijft het 'Convenant Energiebesparing' waarin de sociale verhuurders een gemiddelde Energie-Index tussen 1,2 en 1,4 (energielabel B) per 31 december 2021 willen behalen. Daarnaast willen we geen woningen met een energielabel D, E, F of G (uitgezonderd de complexen waarvan is besloten dat deze op termijn gesloopt worden). Deze doelstellingen zijn gebruikt voor het bepalen van de energetische maatregelen en de bijbehorende investeringen in de periode 2016 t/m 2023. De nieuwbouw die we vanaf 2020 ontwikkelen wordt (bijna) energie-neutraal. De woningen aan de Liesdel in Nieuwpoort zijn in 2019 gerenoveerd en hebben een Energie-Index van 0,93 (label A) gekregen. De 24 nieuwbouwwoningen aan de Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland die in 2021 gerealiseerd worden zullen NOM-woningen (nul op de meter woningen) worden.

### Middellange termijn

Volgens het streven uit 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 onderneemt de komende jaren stappen om in 2050 een CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit te hebben. De doelstellingen en ambities zijn verwerkt in een routekaart.

De uitgangspunten van de routekaart zijn:

- We voeren de duurzaamheidsmaatregelen stapsgewijs uit, waarbij we kunnen inspelen op de toekomstige ontwikkelingen in de markt;
- De werkzaamheden die we op een bepaald moment uitvoeren zijn later uit te breiden met aanvullende werkzaamheden, zonder dat daarvoor extra kosten gemaakt moeten worden (no-regret).

Afhankelijk van de exploitatiestrategie van de bestaande complexen kiezen we voor verschillende ambities:

**Ambitie 0** ● We waarderen de woningen niet op en accepteren de huidige energetische kwaliteit. We kiezen deze ambitie voor de woningen met een sloopbestemming.

**Ambitie 1** ● We waarderen de woningen op tot het energielabel B/C. De duurzaamheidswerkzaamheden bestaan uit:

- Het isoleren van de vloer, de gevel en het dak;
- Het vervangen van enkel glas door HR++ beglazing;
- Het aanbrengen van mechanische ventilatie in de doucheruimte, de keuken en eventueel het toilet;
- De cv-ketel bestaat uit een HR-combiketel.

We kiezen deze ambitie voor de woningen die op de verkooplijst staan.

**Ambitie 2** ● We waarderen de woningen op tot het energielabel A/A+. De duurzaamheidswerkzaamheden bestaan uit de werkzaamheden van ambitie 1 met aanvullend:

- Het vervangen van dubbel glas door HR++ beglazing;
- Het aanbrengen van zonnepanelen.

We kiezen deze ambitie voor de woningen die we voor 2050 denken te herstructureren.

**Ambitie 3** ● We waarderen de buitenzijde van de woningen op tot het niveau BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en waarderen de installaties van de woningen op tot gasloos. De duurzaamheidswerkzaamheden bestaan uit de werkzaamheden van ambitie 2 met aanvullend:

- De bestaande gevel maximaal isoleren door triple glas en kierdichting;
- Het dak maximaal isoleren volgens BENG ( $R_c = 6 \text{ m}^2\text{K/W}$ );
- Het aanbrengen van balansventilatie;
- Het verwijderen van alle gaspunten en de installatie aanpassen op all-electric;
- Het aanbrengen van een warmtepomp (of gelijkwaardige installatie) inclusief het aanpassen van de radiatoren.

We kiezen deze ambitie voor de woningen die we na 2050 in ons bezit hebben.

**Ambitie 4** ● We waarderen de buitenzijde van de woningen extra op door het plaatsen van een geheel nieuwe buitenschil. De duurzaamheidswerkzaamheden bestaan uit de werkzaamheden van ambitie 3 met aanvullend:

- Het aanbrengen van een geheel nieuwe buitengevel ( $R_c = 6 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).

We kiezen deze ambitie voor de woningen die we na 2050 in ons bezit hebben en waarvan we de uitstraling willen verbeteren. Of we overgaan tot uitvoering van dit ambitieniveau wordt bekeken bij de concrete planontwikkeling.

### Verkopen

De verkopen in 2019 kunnen als volgt worden gespecificeerd:



De verkoopvijver voor de komende jaren bestaat uit 152 woningen. De verwachting is dat in 2020 zes bestaande woningen worden verkocht. Daarnaast verwachten we vier woningen te verkopen die onder de hoogspanningsmasten gelegen zijn en in aanmerking komen voor de uitkoopregeling.

# 1.3 Organisatie en financiën

## Organisatie

In 2019 is hard gewerkt om de kwaliteit van de afdelingen te verhogen. Zo is gewerkt aan de beheersing van de onderhoudskosten en de betrouwbaarheid en tijdigheid van de interne rapportages. De voorspelbaarheid van het reparatieonderhoud is sterk toegenomen. De beheersing van het planmatig onderhoud was al goed. We beheersen het reparatieonderhoud veel beter. Het mutatieonderhoud vraagt nog extra aandacht. In 2020 gaan we dit onderdeel verder optimaliseren.

Het portefeuilleplan is in 2019 geactualiseerd. Ook is het inkoop- en aanbestedingsbeleid vastgesteld. Vanwege de voorbereidingen voor de fusie met Beter Wonen Streefkerk zijn het uitwerken van het kwaliteitsbeleid, de voorbereiding van een huurdersportaal en het uitwerken van het duurzaamheidsbeleid uitgesteld.

## Formatie

De formatie eind 2019 bestaat uit 16,5 fte (2018: 16,0 fte). De formatie wordt ingevuld door 22 medewerkers. Het aantal fulltimers bedraagt negen personen, het aantal parttimers 13. Eind 2019 betreft dit allemaal vaste medewerkers. Naast deze medewerkers in loondienst worden door Lek en Waard Wonen een controller en een projectleider nieuwbouw en renovatie ingehuurd (beiden parttime). De organisatie biedt bovendien voor een langere periode plaats aan één stagiair. Daarnaast hebben meerdere scholieren een kortdurende stageplaats aangeboden gekregen.

**Ziekteverzuim** ● Het ziekteverzuim in 2019 kan als volgt worden gespecificeerd.



### Kortdurend verzuim

| 2019 | 2018 |
|------|------|
| 1,9% | 2,0% |



### Langdurig verzuim excl. zwangerschapsverlof

| 2019 | 2018 |
|------|------|
| 5,8% | 2,7% |

In 2019 hebben we 3 langdurig zieken gehad, waarvan 1 inmiddels is hersteld en waarbij 1 geval werkgerelateerd is.

## Opleidingen

Omdat Lek en Waard Wonen de ontwikkeling van haar medewerkers erg belangrijk vindt, stimuleert zij haar medewerkers om opleidingen te volgen. De totale opleidingskosten bedragen € 52.000 (2018: € 42.000). In 2019 hebben alle medewerkers minimaal één of meer opleidingen gevolgd.

## Medewerkertevredenheidsonderzoek

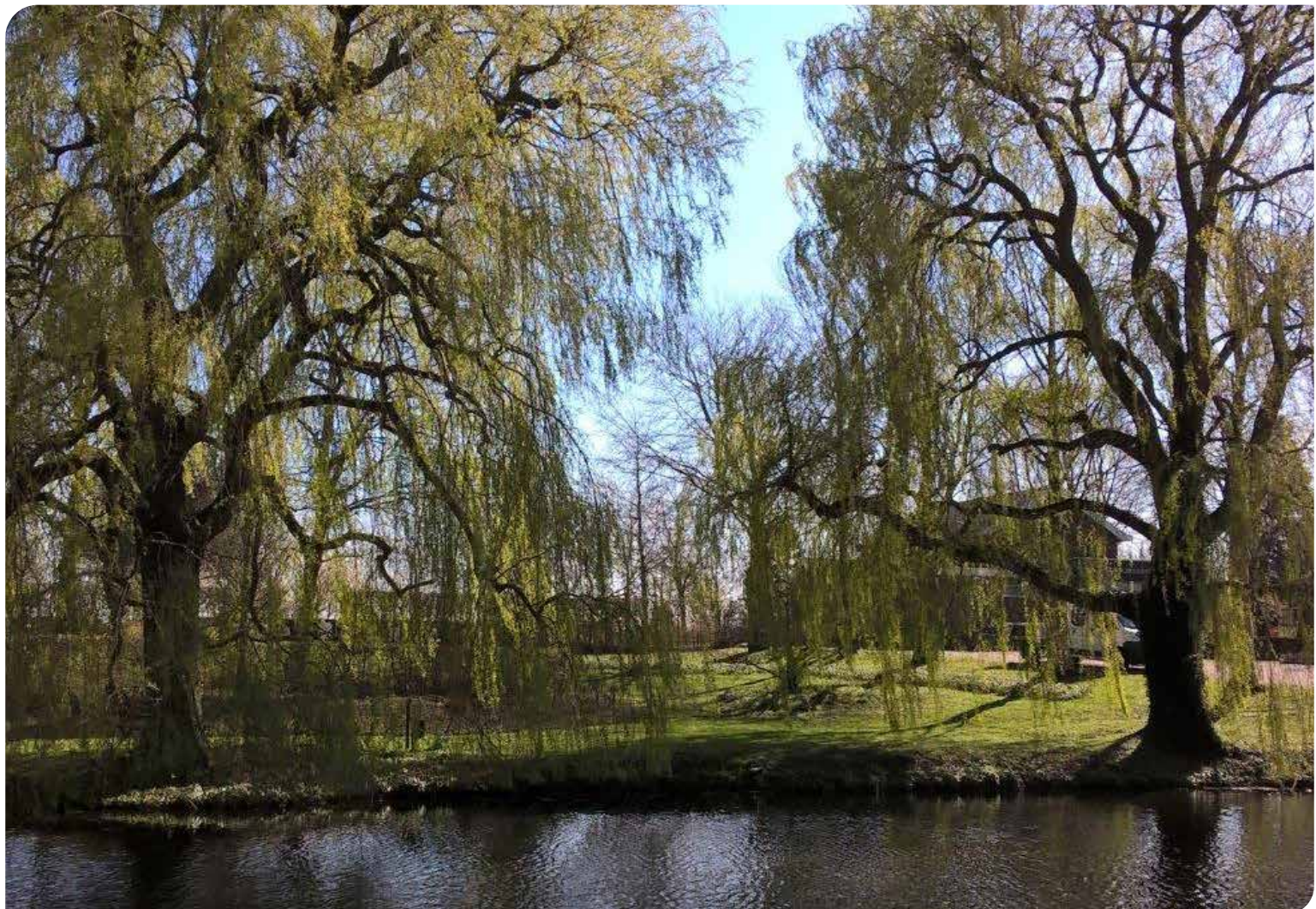
In 2019 is een medewerkertevredenheidsonderzoek uitgevoerd. De respons was meer dan 80% en het rapportcijfer een 7,8. Er komen ook aandachtspunten uit, waaronder werkdruk. In 2020 wordt hier opvolging aan geven.

### Financieel resultaat



| x € 1.000   | 2019          | 2018          |
|---|---------------|---------------|
| netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille          | 6.491         | 5.476         |
| netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling         | 0             | 79            |
| netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 226           | 262           |
| netto resultaat overige activiteiten                      | -3            | -2            |
| overige organisatiekosten                                 | -163          | -4            |
| leefbaarheid  | -195          | -119          |
| bedrijfsresultaat   | 6.356         | 5.692         |
| waardeverandering vastgoedportefeuille                    | 26.037        | 16.045        |
| saldo financiële baten en lasten                          | -2.249        | -2.478        |
| belastingen   | -1.741        | -2.470        |
| <b>resultaat na belastingen</b>                           | <b>28.403</b> | <b>16.789</b> |

Het jaarresultaat 2019 bedraagt € 28.403.000 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 2019 is het gevolg van gestegen leegwaardes en gewijzigde parameters, met name de disconteringsvoet. Maar ook een methodische wijziging in het instandhoudingsonderhoud zorgt voor een stijging van de marktwaarde.



# 1.4 Kengetallen

## KENGETALLEN PER ULTIMO BOEKJAAR

| Boekjaar  | 2019    | 2018    | 2017    |
|---|---------|---------|---------|
| <b>GEGEVENS BEZIT</b>                             |         |         |         |
| Woningen en woongebouwen                          | 2.156   | 2.174   | 2.176   |
| Overige wooneenheden                              | 105     | 106     | 106     |
| Bedrijfsruimten, garages, gronden                 | 80      | 123     | 123     |
| Totaal verhuurbare eenheden (vhe)                 | 2.341   | 2.403   | 2.405   |
| Woningen in aanbouw                               | -       | -       | -       |
| Gemiddelde WOZ-waarde per vhe                     | 161.890 | 154.823 | 149.329 |
| <b>MUTATIES IN HET BEZIT</b>                      |         |         |         |
| Aantal opgeleverd                                 | 1       | 0       | 0       |
| Aantal aangekocht voor verhuur                    | 0       | 0       | 0       |
| Aantal aangekocht voor doorverkoop                | 1       | 0       | 2       |
| Aantal verkocht bestaand                          | 3       | 2       | 12      |
| Aantal verkocht na terugkoop                      | 1       | 0       | 3       |
| Aantal gesloopt                                   | 57      | 0       | 0       |
| Aantal samenvoegingen                             | 0       | 0       | 0       |
| Administratieve aanpassingen                      | -3      | 0       | 7       |
| <b>AANTAL WOONEENHEDEN NAAR HUURPRIJSKLASSE</b>   |         |         |         |
| Goedkoop  | 373     | 390     | 420     |
| Betaalbaar  | 1.399   | 1.402   | 1.400   |
| Middelduur  | 266     | 258     | 274     |
| Duur (niet-geliberaliseerd)                       | 91      | 97      | 55      |
| Duur (geliberaliseerd)                            | 27      | 27      | 27      |
| <b>PRIJS/KWALITEIT-VERHOUDING WONINGEN</b>        |         |         |         |
| Gemiddelde huurprijs per 31 december              | 543     | 530     | 522     |
| Gemiddeld aantal punten WWS                       | 157     | 157     | 156     |
| Gemiddeld percentage maximale huurprijs           | 68%     | 67%     | 68%     |
| Gemiddelde huurverhoging (incl. huurharmonisatie) | 1,7%    | 1,6%    | 0,5%    |

| Boekjaar                                   | 2019    | 2018   | 2017   |
|--|---------|--------|--------|
| <b>KWALITEIT</b>                           |         |        |        |
| Aantal reparatieverzoeken per vhe          | 1,59    | 1,29   | 1,19   |
| Kosten niet-planmatig onderhoud per vhe    | 538     | 544    | 328    |
| Kosten planmatig onderhoud per vhe         | 893     | 957    | 511    |
| <b>VERHUUR VAN WONINGEN</b>                |         |        |        |
| Mutatiegraad (excl. verkopen)              | 6,5%    | 6,3%   | 5,3%   |
| Leegstandsgraad incl. verkoop              | 0,6%    | 0,8%   | 0,6%   |
| Huurachterstand in % van de jaarhuur       | 1,1%    | 1,1%   | 1,2%   |
| Huurderving in % van de jaarhuur           | 0,4%    | 1,1%   | 0,6%   |
| <b>FINANCIËLE CONTINUÏTEIT</b>             |         |        |        |
| Solvabiliteit                              | 77,7    | 75,3   | 71,7   |
| Rentabiliteit eigen vermogen               | 11,2    | 7,5    | -2,7   |
| Rentabiliteit vreemd vermogen              | 3,9     | 4,2    | 4,5    |
| Rentabiliteit totaal vermogen              | 9       | 6      | -1     |
| Operationele cash-flow per vhe             | 644     | 1.450  | 1.925  |
| <b>BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING</b> |         |        |        |
| Eigen vermogen per vhe                     | 108.322 | 93.707 | 84.570 |
| Totaal huuropbrengsten per vhe             | 6.492   | 6.205  | 6.193  |
| Rentelasten per vhe                        | 980     | 1.067  | 1.150  |
| Jaarresultaat per vhe                      | 12.133  | 6.987  | -2.308 |
| <b>PERSONEELSBEZETTING</b>                 |         |        |        |
| Werkelijk (fte)                            | 16,5    | 16,1   | 15,2   |
| Werkelijk (fte) per 1.000 vhe              | 7,5     | 6,7    | 6,3    |

# 1.5

## Verlag Raad van Commissarissen

### Voorwoord van de voorzitter

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

De RvC bestaat uit vijf leden met een brede scope aan deskundigheidsgebieden. In deze samenstelling is constructief samengewerkt en zijn besluiten goedgekeurd ten behoeve van de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied van Lek en Waard Wonen.

Er zijn in het verslagjaar mooie prestaties geleverd. De fusie met Beter Wonen Streefkerk die formeel op 1 april 2020 plaatsvindt, is in hoog tempo voorbereid. Het renovatieproject Liesdel in Nieuwpoort is uitgevoerd en voor het sloop-/niewbouw project Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland is het investeringsbesluit goedgekeurd. Daarnaast zijn ca. 150 woningen voorzien van dak-/vloer- en/of spouwmuurisolatie.

De kwaliteit van dienstverlening aan de huurders ligt rond het landelijk gemiddelde.

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 houdt toezicht op de bestuurder van Lek en Waard Wonen en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De RvC adviseert gevraagd en ongevraagd 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 RvC de accountant opdracht voor het controleren van de jaarstukken en keurt de RvC 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 RvC 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 RvC voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC onverlet.

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

1. Bestuur en Raad van Commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en Raad van Commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en Raad van Commissarissen zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en Raad van Commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
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 2019 gehouden. De uitkomst op hoofdlijnen is, dat er sprake is van openheid, niet alleen in de RvC maar ook tussen de RvC en de organisatie. Er is een goede structuur in de vergadering en de stukken zijn goed voorbereid, waardoor een goede beraadslaging over de essentie kan plaatsvinden.

Betreffende de individuele leden is geconstateerd dat deze altijd beschikbaar en bereikbaar zijn, de stukken goed voorbereiden, goed op elkaar ingespeeld zijn en elkaar qua kennis goed aanvullen. De diversiteit in de RvC is geborgd in de huidige samenstelling. De afzonderlijke commissies functioneren goed.

### Benoemingen in 2019

In 2019 bestond de Raad van Commissarissen uit vijf leden waarvan er twee benoemd zijn op bindende voordracht van de huurdersorganisatie.

De heer De Winter, voorzitter van de RvC, is na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties per 28-1-2019 herbenoemd voor een periode van vier jaar.

### Deskundigheidsbevordering

De Raad van Commissarissen heeft in 2019 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       | 2019 | 2018 | Totaal |
|-----------------|------|------|--------|
| M.B. de Winter  | 7    | 6    | 13     |
| M.H. Korevaar   | 70,5 | 39   | 109,5  |
| P.C. de Jong    | 26   | 11   | 37     |
| A.G.H. Rouwers  | 31   | 22   | 53     |
| R.J.E. Theeuwen | 7    | 8    | 15     |

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 hebben in 2019 regelmatig tussentijds contact en agenda overleg gehad. In deze gesprekken is de voorzitter een klankbord voor de directeur-bestuurder. De relatie met de directeur-bestuurder is open en professioneel.

#### Overleg voltallige Raad

In 2019 heeft de Raad van Commissarissen als volgt vergaderd met de bestuurder:



| 2019  | 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 strategische scenario-analyse gepresenteerd en besproken. In het tweede deel van de bijeenkomst is een discussie gevoerd in het licht van de toekomst van Lek en Waard Wonen.

#### Regulier overleg

Als onderdeel van de rol als adviseur/klankbord is tijdens reguliere vergaderingen gediscussieerd over thema's zoals passend huisvesten, 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

Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de Raad van Commissarissen goedkeuringsbesluiten c.q. vaststellingsbesluiten genomen over het jaarverslag en de jaarrekening 2018 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 RvC heeft het controleplan 2019 goedgekeurd en BDO opdracht gegeven voor de controle over boekjaar 2019.

De RvC heeft in het eerste kwartaal de voorgestelde kritieke prestatie-indicatoren (kpi) en speerpunten voor 2019 vastgesteld.

De RvC nam in 2019 een vaststellingsbesluit over het beoordelingskader voor de bestuurder en het beloningsbeleid voor bestuur en RvC.

De RvC heeft in 2019 voorafgaande goedkeuring verleend aan het aangepaste Reglement Financieel Beleid en Beheer, het Intern Controleplan, de rapportagestructuur, het Aanbestedingsreglement, de gewijzigde Procuratieregeling, het aangepaste Treasurystatuut en de actualisatie van het portefeuilleplan.

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

- Het investeringsbesluit renovatie Liesdel in Nieuwpoort
- Het investeringsbesluit Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland
- Het startbesluit Emmastraat in Groot-Amers

Daarnaast heeft de RvC de meerjarenbegroting 2021-2029, de begroting 2020 en het jaarplan 2020 vastgesteld.

Het onderzoek naar fusie met Woningbouwstichting Beter Wonen uit Streefkerk is in het voorjaar van 2018 op verzoek van Beter Wonen gepauzeerd. Door gewijzigde omstandigheden heeft Beter Wonen in het eerste kwartaal van 2019 opnieuw aangegeven open te staan voor onderzoek naar fusie. De RvC heeft in maart 2019 toestemming gegeven om het fusieonderzoek te starten. In september heeft de RvC ingestemd met het in gang zetten van de formele instemmings- en goedkeuringsaanvragen behorend bij het fusietraject. In december heeft de RvC de voorgenomen fusie per 1 april 2020 tussen Stichting Lek en Waard Wonen en Woningbouwstichting Beter Wonen goedgekeurd.

Ten slotte is de nodige aandacht besteed aan de governance, is het onderwerp integriteit besproken in aanwezigheid van het MT en de vertrouwenspersoon en is de compliance check besproken. Ook de omgang met en participatie en invloed van belanghebbenden is aan de orde geweest.

#### Overleg Huurdersorganisaties

Naast het bijwonen van huurdersbijeenkomsten hebben de huurderscommissarissen Rouwers en Theeuwen tweemaal met de Huurdersstichting Lek en Waard Wonen overlegd over diverse actuele onderwerpen, waaronder de rolinvulling door de Huurdersstichting, de voortgang van de duurzaamheidsprojecten, de digitale enquête die in 2019 is gehouden onder de huurders en de samenwerking met andere huurdersorganisaties in Molenlanden. Ook de prima samenwerking met de corporatie, de rol van de Maatschappelijke Adviesraad (MAR) en de voorgenomen fusie met Beter Wonen waren onderwerp van gesprek. De betrokkenheid van de huurderscommissarissen wordt zeer gewaardeerd door de Huurdersstichting.

#### Overleg Maatschappelijke Adviesraad

Een delegatie van de Raad van Commissarissen, waaronder de voorzitter, heeft in mei overlegd met de Maatschappelijke Adviesraad (MAR). Naast kennismaking zijn de rol van de MAR (maatschappelijke verankering), de zelfevaluatie van de MAR, de zoektocht naar de juiste invulling van de maatschappelijke betekenis door de MAR en het vinden van een concreet thema aan de orde geweest. De delegatie van de RvC heeft uitleg gegeven over de rol en werkzaamheden van de RvC.

In het najaar van 2019 hebben de leden van de MAR collectief besloten om het lidmaatschap neer te leggen. Zij gaven aan geen meerwaarde te zien voor de MAR, omdat zij van mening zijn dat zowel de Huurdersstichting als de RvC zeer capabel zijn en dat Lek en Waard Wonen een goed functionerende corporatie is.

#### Overleg Ondernemingsraad

Een delegatie van de Raad van Commissarissen, te weten de Remuneratiecommissie, heeft eenmaal overlegd met de Ondernemingsraad. Besproken is onder andere hoe proactief de Ondernemingsraad zich opstelt, de (gewenste) spreiding van de OR-leden over de organisatie, de betrokkenheid van de Ondernemingsraad bij de voorgenomen fusie, 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 2019 onder andere vergaderd over de jaarrekening en de bijbehorende rapportages van BDO Accountants, het Jaarplan 2020 en de (meerjaren)begroting, het Intern Controleplan 2019, de gewijzigde Procuratieregeling en het geactualiseerde reglement Financieel Beleid en Beheer.

Ook de fasedocumenten van drie herstructureringsprojecten, de kritieke prestatie-indicatoren (kpi), de opdrachtverstrekking aan de accountant, de door BDO uitgebrachte Managementletter, de door de controller uitgevoerde audits, de rapportagestructuur, het treasuryjaarplan en de treasuryscan, de tertaalrapportages, de fraude-risicoanalyse, het portefeuilleplan en de beheersing van de onderhoudskosten zijn onderwerp van gesprek geweest. De Auditcommissie heeft de RvC geadviseerd ten aanzien van de financieel economische onderwerpen.



#### Samenstelling Auditcommissie in 2019

| Periode                        | Voorzitter    | Lid             |
|--------------------------------|---------------|-----------------|
| 2019                           | M.H. Korevaar | R.J.E. Theeuwen |
| <b>Aantal vergaderingen: 5</b> |               |                 |

Daarnaast zijn eenmaal de onderwerpen per mail behandeld door de Auditcommissie.

### 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 RvC en 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 RvC maakt van deze mogelijkheid gebruik.

De Remuneratiecommissie heeft de RvC 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 wethouder Wonen van de gemeente Molenlanden. Het oordeel van de RvC over de bestuurder is positief.

In het najaar heeft de Remuneratiecommissie de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC voorbereid en het beloningsbeleid voor de RvC en de directeur-bestuurder voor 2020 voorbereid.



#### Samenstelling Remuneratiecommissie in 2019

| Periode | Voorzitter   | Lid            |
|---------|--------------|----------------|
| 2019    | P.C. de Jong | M.B. de Winter |

De Remuneratiecommissie heeft in het verslagjaar de voor hen relevante onderwerpen voorbereid en deze vervolgens met de voltallige RvC besproken.



### Samenstelling en aandachtsgebieden Raad van Commissarissen

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Voorzitter                | M.B de Winter   |
| Vicevoorzitter            | M.H. Korevaar   |
| Lid                       | P.C. de Jong    |
| Lid (huurderscommissaris) | A.G.H. Rouwers  |
| Lid (huurderscommissaris) | 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 van Commissarissen 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 RvC 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 herbenoemingsprocedure voor de tweede periode heeft eind 2018 plaatsgevonden.*

**Mevr. M.H. Korevaar RA** is manager Finance & Support bij Woonstichting Leystromen. Mevrouw Korevaar vertegenwoordigt binnen de RvC de deskundigheidsgebieden Financiën en Control.

*Mevrouw Korevaar is per 14 februari 2017 benoemd. Zij is vicevoorzitter van de RvC 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 RvC de deskundigheidsgebieden Juridisch en Governance. Nevenfuncties van de heer De Jong zijn: voorzitter toetsingscommissie EPD (Albert Schweitzerziekenhuis), commissielid bezwaarschriften Dordrecht, voorzitter van de Raad van Commissarissen bij Woningstichting Gouderak, voorzitter commissie bezwaarschriften serviceorganisatie ZHZ (jeugdwet), toezichthoudend lid verenigingsbestuur van de 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 volkshuisvesting. De heer Rouwers vertegenwoordigt binnen de Raad de deskundigheidsgebieden Volkshuisvesting en Vastgoed. Nevenfuncties van de heer Rouwers zijn: Vicevoorzitter van de Raad van Toezicht bij Patrimonium Barendrecht, voorzitter 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 binnen de RvC 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 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<br>Deskundigheidsgebied:<br>Communicatie & Marketing | 1 <sup>e</sup> : 28-01-2015<br>2 <sup>e</sup> : 28-01-2019 | 27-01-2019                        | 27-01-2023                        | 27-01-2023                  |
| M.H. Korevaar, Vicevoorzitter RvC<br>Deskundigheidsgebied:<br>Financiën & Control   | 14-02-2017   | 13-02-2021                        | 13-02-2025                        | 13-02-2025                  |
| P.C. de Jong, Lid RvC<br>Deskundigheidsgebied:<br>Juridische zaken & Governance     | 01-01-2018   | 31-12-2021                        | 31-12-2025                        | 31-12-2025                  |
| R.J.E. Theeuwen, Lid RvC<br>Deskundigheidsgebied:<br>Vastgoed & Financiën           | 01-02-2018   | 31-01-2022                        | 31-01-2026                        | 31-01-2026                  |
| A.H.G. Rouwers, Lid RvC<br>Deskundigheidsgebied:<br>Volkshuisvesting & Vastgoed     | 14-05-2018   | 13-05-2022                        | 13-05-2026                        | 13-05-2026                  |



## 1.6

# Verlag Ondernemingsraad

In dit verslag blickt de Ondernemingsraad (OR) terug op de besproken en uitgevoerde zaken in 2019.

### Instemming en advies

In 2019 is de OR vijf keer benaderd voor advies en/of instemming.

Advies is gevraagd over:

- de fusie met Beter Wonen
- de inzet van adviesbureau Atrivé

Er is de OR gevraagd om in te stemmen met:

- uren werkgever en eigen tijd
- opleidingen
- concept arbobeleid

De OR heeft op alle aanvragen een positief advies of instemming gegeven.

### Samenwerking directeur

De OR voelt zich erg betrokken door de manier van samenwerken met de directeur. De OR wordt snel geïnformeerd over nieuwe ontwikkelingen. Waar nodig worden extra vergaderingen ingepland voor een toelichting vanuit de directie. Deze actieve houding geeft de OR een prettig gevoel. Jaarlijks worden twee reguliere overlegvergaderingen ingepland met de directeur. In 2019 hebben deze overleggen plaatsgevonden op 21 februari en 28 november.

### Samenwerking achterban

De OR wil actiever zijn en doet ook pogingen hiertoe, maar dit blijft een uitdaging. Zo is voorafgaand aan de overleggen met de directeur-bestuurder gepeild of medewerkers nog punten hebben die meegenomen kunnen worden naar de overleggen. Dit leidde tot weinig input. Ook heeft de OR geprobeerd een gezamenlijk moment te plannen om het punt 'veiligheid' te bespreken. Dit onderwerp is naar boven gekomen tijdens een incompany training 'Feedback geven en ontvangen'. Helaas bleek dat niet alle medewerkers bereid waren om deel te nemen aan het gezamenlijk overleg. Daarom moest de OR vaststellen dat er geen sprake meer was van een OR-aangelegenheid. De directeur-bestuurder pakt dit punt organisatiebreed op in 2020.

### Fuseren met Beter Wonen

De Autoriteit woningcorporaties heeft goedkeuring verleend aan de voorgenomen fusie met Woningbouwstichting Beter Wonen uit Streefkerk per 1 april 2020. De OR heeft, ter voorbereiding op de fusie, de fusie effectrapportage beoordeeld. Aangezien er weinig tot geen personele wijzigingen zijn (geen nieuwe functieprofielen enz.) verwacht de OR dat deze fusie minder zwaar op de organisatie zal drukken dan de fusie in 2017. De OR heeft geadviseerd om alert te blijven op de werkdruk van huidige en nieuwe medewerkers.

### Contact met RvC

Jaarlijks vindt eenmalig overleg plaats tussen de OR en de RvC. In 2019 vond dit overleg plaats op 26 november. In dit overleg wordt teruggeblickt op het afgelopen jaar en de eventuele verbeterpunten. Evenals voorgaande jaren werd de conclusie getrokken dat de OR naast de advies- en instemmingsaanvragen bijna geen andere verzoeken krijgt of werk heeft in deze rol. De RvC heeft de OR tips gegeven om de rol zo actief mogelijk uit te voeren.





## 1.7 Verslag Huurdersstichting

### Het bestuur

Het bestuur van de Huurdersstichting Lek en Waard Wonen bestond bij aanvang het verslagjaar uit vijf bestuursleden en één aspirant bestuurslid. In het tweede kwartaal heeft één bestuurslid om voor haar moverende redenen haar bestuursfunctie beëindigd. Het aspirant bestuurslid is in de in mei 2019 gehouden huurdersbijeenkomst benoemd tot algemeen bestuurslid. Drie bestuursleden zijn woonachtig in de kern Nieuw-Lekkerland en twee bestuursleden zijn woonachtig in de kern Groot-Ammers. Pogingen om bestuursleden te werven vanuit de kernen Nieuwpoort/Langerak zijn helaas (nog) niet geslaagd.

### Fusie

Het afgelopen jaar heeft voor de Huurdersstichting in het teken gestaan van de voorgenomen fusie tussen Stichting Lek en Waard Wonen en Woningbouwstichting Beter Wonen. Woningbouwstichting Beter Wonen is werkzaam in de kerngemeente Streefkerk. M.b.t. de fusie heeft viermaal overleg plaatsgevonden met de corporatie. Gedurende het fusietraject is nauw samengewerkt met de Stichting Huurdersbelang Streefkerk. Op 26 november 2019 heeft de Huurdersstichting, na raadpleging van haar achterban, instemming verleend voor de fusie.

### Adviezen

In 2019 is gekwalificeerd advies uitgebracht over de volgende zaken:

- 19-03-2019: Wijziging incassobeleid
- 27-03-2019: Huurverhoging per 1 juli 2019
- 06-05-2019: Pilot doorstroming
- 19-12-2019: Begroting 2020

### Taken

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

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 2019 heeft naast het overleg m.b.t. de fusie, viermaal formeel overleg plaatsgevonden met de corporatie, tweemaal met de huurderscommissarissen en tweemaal met de corporatie, gemeente, andere corporaties en huurdersorganisaties werkzaam in de gemeente Molenlanden in verband met de prestatieafspraken 2020. Het bestuur is daarnaast 18 keer bijeen geweest, o.a. in verband met de fusievoorbereidingen, achterbanraadpleging etc. Jaarlijks overleg met de Maatschappelijke Adviesraad heeft niet plaatsgevonden daar deze zichzelf in de loop van 2019 heeft opgeheven.

#### Overige activiteiten

De Huurdersstichting is in 2019 aanwezig geweest bij diverse wijk-/projectgebonden informatieavonden over o.a. isolatie, asbestinventarisatie- en sanering (doorlopend). Eveneens hebben bestuurders zitting genomen in de volgende projectgroepen:

- renovatieproject Liesdel in Nieuwpoort (gereed);
- sloop/nieuwbouw Van Vlietstraat (Nieuw-Lekkerland);
- renovatie/sloop/nieuwbouw Middelweg 50-68.

#### Prestatieafspraken

De woningcorporaties en huurdersorganisaties in Molenlanden hebben op 1 oktober 2019 met de gemeente gesproken over de prestatieafspraken wonen voor 2020. Door het ontbreken van de gemeentelijke woonvisie zijn door partijen voor 2020 kortlopende afspraken gemaakt betreffende een drietal thema's:

- beschikbaarheid
- betaalbaarheid
- leefbaarheid

De afspraken zijn vastgelegd in het document Prestatieafspraken 2020.

#### Digitale enquête

In het tweede kwartaal heeft de Huurdersstichting onder huurders een digitale enquête uitgezet. De resultaten van deze enquête zijn besproken met Lek en Waard Wonen. Verder zijn de resultaten toegelicht tijdens een huurdersraadpleging.



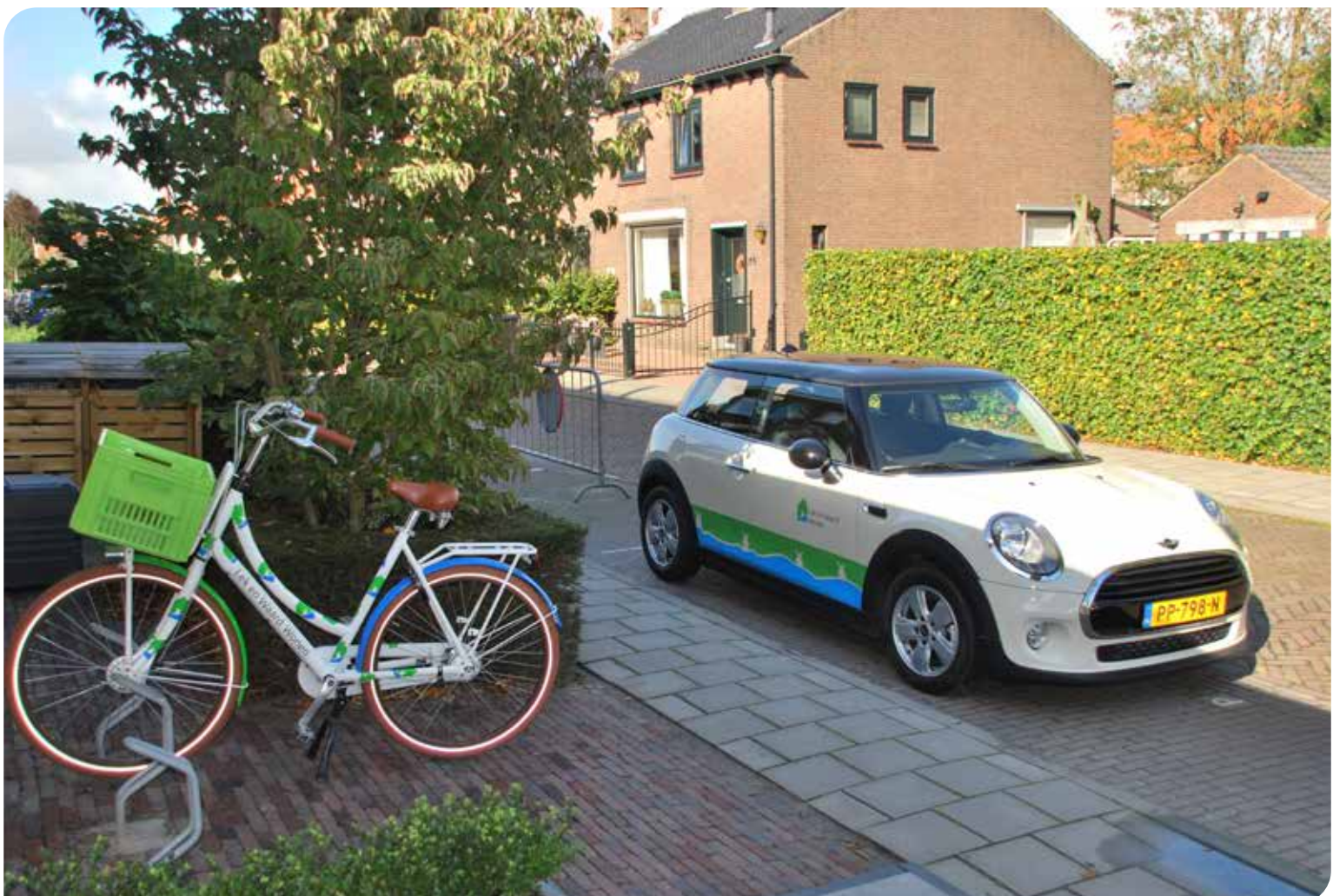
## 1.8

# Verslag Maatschappelijke Adviesraad

De leden van de Maatschappelijke Adviesraad (MAR) van Lek en Waard Wonen, die was aangesteld per 1 april 2017, hebben na een periode van tweeënhalf jaar collectief besloten om het lidmaatschap neer te leggen. In de afgelopen periode heeft de MAR geprobeerd het beste uit zichzelf te halen. De leden hebben met elkaar goed nagedacht of en hoe ze hun inbreng zinvoller zouden kunnen maken en hebben mensen van buitenaf gevraagd daarin mee te denken. Kortom, de leden hebben intensief en met betrokkenheid geprobeerd van de MAR een orgaan te maken dat ertoe zou doen. Dit heeft echter geen afdoende resultaten opgeleverd en alle leden van de MAR hebben daarom in september 2019 collectief besloten het lidmaatschap te beëindigen.

Zij zien voor de MAR geen meerwaarde omdat de Huurdersstichting en de Raad van Commissarissen reeds zeer capabel zijn. En ook omdat zij van mening zijn dat Lek en Waard Wonen een goed functionerende corporatie is, waar de medewerkers weten wat er speelt in het vrij kleine werkgebied.

Begin december heeft de corporatie de leden van de MAR tijdens een afscheidsbijeenkomst bedankt voor hun inzet.



# 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 Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen en aanbevelingen. De Raad legt in zijn jaarverslag verantwoording af.

### Bestuur

Het bestuur volgt de kaders van de (Woning)wet en de in de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen en aanbevelingen.

### 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 2019 de volgende (werkgerelateerde) 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          | 2019 | 2018 | 2017 | TOTAAL |
|--------------------|------|------|------|--------|
| J.A.C. Tukker-Blok | 71   | 58,5 | 59   | 188,5  |

### Governance beoordeling

Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt jaarlijks de vraag in hoeverre de corporatie voldoende waarborgen heeft ingericht om de strategische doelstellingen op een integere, rechtmatige en doelmatige wijze te realiseren binnen de financiële ratio's. De laatste beoordeling is in december 2019 afgegeven en de conclusie is dat de Aw een positief beeld heeft van de governance bij Lek en Waard Wonen. De Aw geeft ook aan dat er ruim aandacht is voor risicomanagement binnen Lek en Waard Wonen.

### Overleg met personeel en bewoners

#### Ondernemingsraad

De directeur-bestuurder heeft in 2019 regelmatig formeel overleg gevoerd met de Ondernemingsraad over de onderwerpen vanuit de Wet op de Ondernemingsraden. In 2019 waren de voorgenomen fusie met Beter Wonen, het Arbobeleid en het medewerkertevredenheidsonderzoek belangrijke gespreksonderwerpen. Ook is regelmatig informeel gesproken over personele en organisatorische ontwikkelingen. De OR doet elders in deze jaarstukken verslag van zijn werkzaamheden. Daarnaast zijn er 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 2019 in een prettige en constructieve sfeer gesproken over uiteenlopende onderwerpen met als inzet om gezamenlijk te werken aan breed gedragen beleid. Daarnaast is intensief overlegd over de voorgenomen fusie met Beter Wonen per 1 april 2020. De Huurdersstichting heeft de benodigde instemming voor fusie verleend. 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 was om de betrokkenheid van de lokale gemeenschap bij en de verbinding met Lek en Waard Wonen te bevorderen. De leden van de MAR hebben na een periode van tweeënhalf jaar in september 2019 collectief besloten om het lidmaatschap neer te leggen. Zij hebben intensief en met betrokkenheid geprobeerd van de MAR een orgaan te maken dat er toe zou doen. Dit heeft echter geen afdoende resultaten opgeleverd. De leden van de MAR zagen geen meerwaarde omdat de Huurdersstichting en de Raad van Commissarissen zeer capabel zijn. En ook omdat zij van mening zijn dat Lek en Waard Wonen een goed functionerende corporatie is, waar de medewerkers weten wat er speelt in het vrij kleine werkgebied.

### Overleg met gemeente

Lek en Waard Wonen hecht veel waarde aan het overleg met één van haar belangrijkste stakeholders, de gemeente Molenlanden (op 1 januari 2019 ontstaan uit de gemeenten Giessenlanden en Molenwaard). Belangrijke onderwerpen in 2019 waren:

#### Uitbrengen bod

Het uitbrengen van het jaarlijks bod op de uitvoering van het Meerjarenperspectief Wonen.

#### Prestatieafspraken met gemeente en huurdersvertegenwoordiging

De gemeente beschikt nog niet over een woonvisie. Daarmee ontbreekt formeel de basis voor afspraken. Alle partijen hebben uitgesproken wel nieuwe afspraken te willen maken. Omdat een woonvisie nog ontbreekt, en daarmee ook de onderlegger voor langjarige afspraken, is ervoor gekozen om kortlopend een aantal beknopte afspraken te maken voor het jaar 2020.

De woningcorporaties en huurdersorganisaties in Molenlanden hebben in december de Prestatieafspraken 2020 officieel vastgelegd met de gemeente. Het vastleggen van prestatieafspraken maakt voor de buitenwereld helder waar zij op mag rekenen. In Molenlanden worden in 2020 nieuwe prestatieafspraken gemaakt met alle corporaties in het werkgebied, op basis van de nieuw op te stellen woonvisie.

#### Fusie

De gemeente heeft een positieve zienswijze afgegeven op de voorgenomen fusie met Beter Wonen. Voor de gemeente is het van belang dat de fusiecorporatie de volkshuisvestelijke opgave waar kan maken, dat het financieel perspectief goed is en dat de fusiecorporatie goed is ingebed in de lokale samenleving.

#### Overige onderwerpen

De uitkomsten van de monitoring van de prestatieafspraken rond beschikbaarheid en betaalbaarheid, de ontwikkelingen bij de corporaties, de energietransitie en de (her)ontwikkelings- en uitbreidingslocaties in de diverse kernen waren onderwerp van gesprek. Lek en Waard Wonen heeft bestuurlijk extra aandacht gevraagd voor de verhoging van de belastingdruk en voor de realisatie van sociale huurwoningen op uitbreidingslocaties.

### Overleg met belanghouders

Op 11 april 2019 werd de jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst gehouden. De uitkomsten van de in 2018 gehouden visitatie zijn gepresenteerd en als hoofdthema hebben we de huisvesting van kwetsbare doelgroepen besproken. In het najaar hebben we als vervolg hierop een bijeenkomst georganiseerd met de zorggerelateerde partijen waarmee we samenwerken.

### 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, ook na de voorgenomen fusie. 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. Het Reglement Financieel beheer en beleid is in 2019 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 is een veiligheidscoördinator aangesteld en er wordt sindsdien een verwerkingsregister bijgehouden.

In 2019 heeft Lek en Waard Wonen op dit gebied onder meer het volgende gedaan:

- Gewerkt aan het vergroten van bewustwording op dit gebied.
- Een zogenaamde 'data deletion day' gehouden om data waarvan de bewaartermijn verstreken was te verwijderen uit systemen en archieven.
- Een audit uitgevoerd op de genomen AVG-maatregelen.

In 2019 zijn 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 onze 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. In 2019 is er een Compliance check uitgevoerd en besproken met de Raad van Commissarissen.

#### Integriteitsmeldingen

In 2019 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 uitgangspunt is betaalbare huren tot 75% van de maximale huur.

### Impact corona-crisis

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kan Lek en Waard Wonen haar dagelijkse activiteiten regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de afgegeven richtlijnen en maatregelen. De meeste collega's werken thuis. Contact met klanten moet anders tot stand worden gebracht. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. Ook het onderhoud proberen we zo veel mogelijk door te laten gaan.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De grootste risico's lijken op dit moment uitval van medewerkers, mogelijke vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, mogelijk uitstel van onderhoud en langere leegstand van te verhuren eenheden. Maar dit lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. In de blik vooruit in dit jaarverslag zijn de verwachtingen voor 2020 beschreven zoals die waren voordat het coronavirus ons in de greep hield. Omdat de daadwerkelijke impact nog lastig in te schatten is, is onze blik vooruit vooralsnog ongewijzigd.

### Jaarresultaat en waarde vastgoedportefeuille

Het jaar 2019 is afgesloten met een jaarresultaat van € 28,4 miljoen (2018: € 16,8 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 € 32 miljoen. De woningmarkt is in 2019 wederom sterk gestegen. De stijging van de marktwaarde in 2019 is het gevolg van gestegen leegwaardes en gewijzigde parameters, met name de disconteringsvoet. Maar ook een methodische wijziging in het instandhoudingsonderhoud zorgt voor een stijging van de marktwaarde van het vastgoed. Tenslotte heeft een schattings-

wijziging een positieve invloed van ruim 6 miljoen (circa 2% van de marktwaarde). Deze schattingswijziging wordt veroorzaakt door een nieuw systeem om de marktwaarde te berekenen en door een andere complexindeling.

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 worden 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.

Per 31 december 2019 is in totaal € 187 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 160 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 € 196 miljoen. Dit impliceert dat circa 77% 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. 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.

|                                     | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Norm  |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| ICR (rentedekkingsgraad)            | 2,32 | 1,62 | 1,59 | 2,08 | 2,35 | 2,59 | 2,89 | > 1,4 |
| LTV (Loan to value) (beleidswaarde) | 56%  | 51%  | 50%  | 49%  | 51%  | 53%  | 54%  | <85%  |
| Solvabiliteit (marktwaarde)         | 74%  | 78%  | 74%  | 75%  | 73%  | 72%  | 72%  | -     |
| Solvabiliteit (beleidswaarde)       | 42%  | 43%  | 45%  | 45%  | 42%  | 41%  | 40%  | >15%  |
| Dekkingsratio                       | 28%  | 25%  | -    | -    | -    | -    | -    | <70%  |
| Onderpandratio                      | -    | 17%  | -    | -    | -    | -    | -    | <70%  |
| Gemiddelde rentelaste leningen      | 4,1% | 3,8% | 3,2% | 3,0% | 2,8% | 2,7% | 2,7% | -     |
| Schuld per gewogen vhe (x € 1.000)  | 26,2 | 25,0 | 27,3 | 27,3 | 28,9 | 31,5 | 33,2 | -     |

**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.  |
| Onderpandratio            | met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde 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 2020-2024 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.

| x € 1.000                               | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 3.485  | 1.509  | 1.246  | 2.191  | 2.578  | 3.009  | 3.700  |
| Kasstroom uit (des)investeringen        | -1.231 | -2.653 | -6.378 | -1.916 | -6.716 | -9.557 | -8.244 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -2.849 | -2.663 | 4.886  | -275   | 4.138  | 6.548  | 4.544  |
| Mutatie liquide middelen                | -595   | -3.807 | -246   | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Liquide middelen begin                  | 5.648  | 5.053  | 1.246  | 1.000  | 1.000  | 1.000  | 1.000  |
| Liquide middelen eind                   | 5.053  | 1.246  | 1.000  | 1.000  | 1.000  | 1.000  | 1.000  |

**Renteverwachting voor de komende jaren**

Voor de renteverwachting voor de komende jaren is aangesloten bij de visie van het Aw. De gehanteerde rente is als volgt:

|                                   | 2020   | 2021   | 2022  | 2023  | 2024  | 2025 e.v. |
|-----------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-----------|
| Rente + opslag korte financiering | -0,39% | -0,23% | 0,16% | 0,71% | 1,16% | 1,50%     |
| Rente + opslag lange financiering | 1,15%  | 1,35%  | 1,85% | 2,25% | 2,65% | 2,91%     |

### De 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 2020-2029 in onderstaand overzicht weergegeven. Hieruit blijkt dat het renterisico relatief laag is.

| Jaar | Schuld per 1-1<br>x € 1.000 | Aflossing | Schuld per 31-12 | Renteconversie | Roll-over lening | Totaal<br>bedrag | %   |
|------|-----------------------------|-----------|------------------|----------------|------------------|------------------|-----|
| 2020 | 59.048                      | 3.132     | 55.916           | 1.612          | 2.000            | 6.744            | 11% |
| 2021 | 55.916                      | 4.713     | 51.203           | 312            | 2.000            | 7.025            | 12% |
| 2022 | 51.203                      | 2.788     | 48.415           | 1.394          | 2.000            | 6.182            | 10% |
| 2023 | 48.415                      | 4.673     | 43.742           | 2.079          | 2.000            | 8.752            | 15% |
| 2024 | 43.742                      | 5.657     | 38.085           | 0              | 2.000            | 7.657            | 13% |
| 2025 | 38.085                      | 2.726     | 35.359           | 0              | 2.000            | 4.726            | 8%  |
| 2026 | 35.359                      | 2.797     | 32.562           | 2.500          | 2.000            | 7.297            | 12% |
| 2027 | 32.562                      | 2.722     | 29.840           | 0              | 2.000            | 4.722            | 8%  |
| 2028 | 29.840                      | 2.800     | 27.040           | 766            | 2.000            | 5.566            | 9%  |
| 2029 | 27.040                      | 2652      | 24.388           | 0              | 2.000            | 4.652            | 8%  |

### 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 2019 is het borgingsplafond t/m 2021 vastgesteld. Het borgingsplafond is gebaseerd op de dPi 2018. Het toegekende plafond 2020 en 2021 bedraagt respectievelijk € 42,7 miljoen en € 44,1 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. 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 2019 zijn diverse oordeelsbrieven ontvangen. 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, fase 3 Proactief en gemanaged. Dat betekent dat de lijnorganisatie verantwoordelijk is voor haar eigen processen. Daarbij wordt zij ondersteund, gecontroleerd en geadviseerd door medewerkers, de zogenaamde 2e lijn, die niet direct verantwoordelijk zijn in de 1e lijn. De externe controller en/of externe auditor, de zogenaamde 3e lijn, voeren reviews en assessments uit en adviseren vanuit hun onafhankelijke rol de directeur-bestuurder, het management en de Raad van Commissarissen. De uitvoering van het controleplan is hierop ingericht. De werkwijze draagt bij aan een versterking van de samenwerking en de risicocultuur, het nemen van verantwoordelijkheid voor het managen van risico's en interne beheersing. En tenslotte aan het verder optimaliseren en integreren van controlefuncties (inclusief het verlagen van de 'cost of control').

#### Risicomanagement

Risicomanagement is een integraal onderdeel van de planning & control cyclus en het interne controleplan van Lek en Waard Wonen. Jaarlijks vinden (fraude-) risicoanalyses plaats op zowel strategisch als operationeel niveau en vinden regelmatig risicobewustzijnsessies plaats. 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 hanteert als basis voor de strategische, tactische risicoanalyse 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.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van eigen operationele risicoanalyse modellen voor het identificeren, kwalificeren en beheersen van (fraude/compliance) risico's in de bedrijfsvoering.

Onderstaand is de risicobeoordeling volgens het WSW/Aw-model voor Lek en Waard Wonen verder uitgewerkt. De scope van de risicobeoordeling betreft het verslagjaar en vijf prognosejaren.

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Financieel</b>  |  | <b>Risicoscore totaal: Laag</b>        |
| <b>ICR, LTV, Solvabiliteit en Dekkingsratio</b>  | 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 voldoen ruim aan de kritische waarden van het WSW/Aw.  |  |
| <b>Risicoscore: Laag</b>   |  |  |
| <b>Bedrijfsmodel</b>   |  | <b>Risicoscore totaal: Laag/Midden</b> |
| <b>Portefeuillestrategie en transitieprogramma</b>                                     | De maatschappelijke middelen worden effectief ingezet in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave. De portefeuillestrategie is afgestemd met belanghouders in de vorm van prestatieafspraken en hieraan gerelateerde risico's. Middelen worden effectief ingezet voor de doelgroep in DAEB en in niet-DAEB. Periodieke sturing en monitoring vindt plaats in de PDCA-cyclus. De omvang van de investeringen in 2019 en komende jaren is middelgroot. Voor de nieuwbouwpoging is Lek en Waard Wonen afhankelijk van medewerking van de gemeente. Investeringsbesluiten worden pas definitief genomen als er zekerheid is over de financiering ervan. Lek en Waard Wonen heeft vrijwel geen grondposities. De omvang (balanswaarde) van de grondpositie is minder dan 1% van het eigen vermogen. Aandachtspunten risicobeheersing zijn:   |  |
| <b>Risicoscore: Laag/Midden</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategische keuzes en concretisering van de verduurzamingsopgave en de financiële haalbaarheid van het bestaand bezit op midden en langere termijn in relatie tot nieuwe technische en politieke ontwikkelingen. Op het gebied van duurzaamheid en de routekaart zijn wel vastgoedstrategieën ontwikkeld. In het portefeuilleplan zijn per complex, afhankelijk van de exploitatiestrategie, een of meerdere duurzaamheidsmaatregelen gekoppeld.</li> <li>• Vertraging in de nieuwbouwrealisatie en duurzaamheidsmaatregelen door strenge wet- en regelgeving rondom milieu, toename bouwkosten en beperkte capaciteit van aannemers.</li> <li>• De strategie voor maximaal 6 woningen onder de hoogspanningsmasten na afloop van de uitkoopregeling is nog niet formeel vastgesteld.</li> <li>• Het opstellen van een portefeuillestrategie voor BOG/MOG/ZOG.</li> </ul>                        |  |
| <b>Huidige portefeuille in omvang, kwaliteit, spreiding, samenstelling en omgeving</b> | Lek en Waard Wonen heeft een kleine vastgoedportefeuille. Het gehele bezit ligt in de gemeente Molenlanden maar in verschillende dorpskernen. Het aantal eengezinswoningen is met meer dan 70% hoog en door de grote behoefte het minst risicovol. Het aandeel BOG/MOG/ZOG is ca. 8% van het totale bezit en is hierdoor een midden risico. De score leefbaarheid in de gemeente Molenlanden is positief. Lek en Waard Wonen is niet werkzaam in een krimpgebied en er is sprake van stijgende WOZ-waarde. Het bezit heeft in 2019 gemiddeld genomen het energielabel C ( $1,4 < EI \leq 1,8$ ) en ontwikkelt zich in 2021 naar gemiddeld B ( $1,2 < EI \leq 1,4$ ). De conditiescore 3 of lager volgens NEN 2767 is van toepassing op de meeste woningen. 2/3 deel van de woningen heeft de strategie door exploiteren tot na 2050. Voor 1/3 deel geldt een (des-)investeringsprogramma. Asbestsaneringen vinden conform planning plaats. |  |
| <b>Risicoscore: Laag</b>   |  |  |
| <b>Verkoop</b>   | De omvang van de verkopen is laag. 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 assurance rapport van de accountant blijken geen bijzonderheden. Aandachtspunt risicobeheersing:   |  |
| <b>Risicoscore: Laag</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De verkoop van negen woningen onder de hoogspanningsmasten vormt nog een midden risico. De Aw stelt dat openbaar moet worden verkocht, maar Lek en Waard Wonen wil rechtstreeks aan de gemeente verkopen. Hier wordt nog overleg over gevoerd. De huur van één woning is ultimo 2019 door de huurder opgezegd. Begin 2020 is de huur van nog twee woningen opgezegd. Lek en Waard Wonen loopt het risico dat er van de zes resterende woningen een relatief groot aantal woningen verhuurd blijven tot voorbij de uitkoopregeling. De strategie als de uitkoopregeling vervalt moet nog worden vastgesteld.</li> </ul>  |  |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Huur</b></p> <p><b>Risicoscore: Laag</b></p>   | <p>Het huurbeleid is actueel en compliant met wet- en regelgeving rondom staatssteun, passend toewijzen en de huursombenadering. Uit de managementletter en het assurance rapport van de accountant blijken daarnaast geen bijzonderheden.</p> <p>De huuropbrengsten zijn voorspelbaar en stabiel. Er is voldoende ruimte voor huurverhogingen t.o.v. het maximaal redelijke huurniveau. De streefhuur is 75% van maximaal redelijk. 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><b>Onderhoud</b></p> <p><b>Risicoscore: Laag</b></p>  | <p>De realisatie van de onderhoudsuitgaven in de afgelopen jaren is redelijk in lijn met de begroting. De geharmoniseerde instandhoudingskosten per vhe bedragen € 1.790 per vhe zijn daarmee lager dan het sectorgemiddelde ad € 2.372. Lek en Waard Wonen bezit een beperkt aantal eenheden in VvE's (&lt; 5%).</p>  |
| <p><b>Governance &amp; Organisatie</b> <span style="float: right;"><b>Risicoscore totaal: Laag</b></span></p>    |  |
| <p><b>Governance: Opzet besturing, intern toezicht en werking governance</b></p> <p><b>Risicoscore: Laag</b></p> | <p>De besturing is op orde. De governance, integriteit en het niveau van 'countervailing powers' zijn van voldoende niveau. De RvC voldoet qua samenstelling en competenties aan de eisen. Het toezichtkader en toetsingskader zijn op orde. Er is evenwicht tussen bestuur en RvC en voldoende tegenkracht vanuit de organisatie en in voldoende mate geformaliseerde spelregels. Er is ruime aandacht voor ontwikkeling van competenties. Er is 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. Er is een vertrouwenspersoon en integriteit staat regelmatig op de agenda.</p>   |
| <p><b>Sturing en beheersing Organisatie</b></p> <p><b>Risicoscore: Laag</b></p>                                  | <p>Risicomanagement en interne controles zijn geïntegreerd in de PDCA-cyclus en functioneren goed. De 'Three lines of defence' zijn duidelijk belegd. Op prestaties, die voldoen aan opgaven, wordt proactief gestuurd. Een externe bedrijfscontroller is sinds 2017 aangesteld. De trackrecord stabiliteit en voorspelbaarheid van de financiële prestaties is goed. Er zijn geen onverwachte omvangrijke schommelingen in kasstromen (afwijkingen zijn minder dan 20%). De beheerkosten in de afgelopen jaren zijn in lijn met de begroting en wijken niet af van de sectornorm. De accountant heeft geen opmerkingen en er is geen sprake van overtreding van wet- en regelgeving van het WSW/Aw. De deelneming/verbinding in het woonruimtebemiddelingsstelsel Woningnet N.V. is beperkt. Aandachtspunt risicobeheersing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regie en monitoring van het mutatie- en contractonderhoud verder verbeteren.</li> </ul> |
| <p><b>Financieel</b></p> <p><b>Risicoscore: Laag/Midden</b></p>  | <p>De financieringsstrategie en treasury risico's worden voldoende beheerst. Het liquiditeitsrisico is laag. De AO/IB rondom treasury is van een goed niveau. Het rente- en herfinancieringsrisico is midden. Er is sprake van enig borgingstegoed dat deels structureel is. De financieringsstrategie is behoedzaam. Door schommelingen in de investeringskasstroom wordt er gebruik gemaakt van één variabele hoofdsomlening. Overfinanciering en renterisico's worden beheerst. Er zijn geen ongeborgde leningen en derivaten. De bedrijfscontroller maakt deel uit van de treasurycommissie. Er wordt gebruik gemaakt van een onafhankelijk gespecialiseerd treasury-adviesbureau.</p>   |

## 2.3 Maatschappelijke bijdrage

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 186 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves (2018: € 160 miljoen) opgenomen. Dit is ontstaan uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. 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 van Lek en Waard Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurverhogingen 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 het 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 beheerlasten 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 € 198 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

|                        |               |               |
|------------------------|---------------|---------------|
| Marktwaarde            |               | € 312.000.000 |
| Afslag doorexplotieren | € 25.000.000  |               |
| Afslag streefhuren     | € 115.000.000 |               |
| Afslag onderhoud       | € 36.000.000  |               |
| Afslag beheerkosten    | € 22.000.000  |               |
| Totaal afslagen        |               | € 198.000.000 |
| Beleidswaarde          |               | € 114.000.000 |





### Maatschappelijke prestatie in 2019

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. Door exploiteren 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 € 25 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 2019 € 34,6 miljoen, de huurinkomsten zijn conform de jaarrekening € 15,2 miljoen. Het verschil van € 19,4 miljoen wordt veroorzaakt door het gematigd huurbeleid. Dit zorgt voor een afslag op de marktwaarde van € 115 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. Door de hogere onderhoudskosten is de beleidswaarde € 36 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 door exploiteren van het vastgoed. De beleidswaarde van het vastgoed is hiermee € 22 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 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Deze post bedraagt in 2019 € 6,1 miljoen negatief. Dit is het gevolg van de renovatie van 18 woningen aan de Liesdel in Nieuwpoort, het isolatieproject 2019 en de investering in de geplande nieuwbouw van 24 woningen aan de Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland. Uit de Aedes Benchmark blijkt dat Lek en Waard Wonen een gemiddelde energie-index (EI) en CO<sub>2</sub>-uitstoot heeft die gelijk is aan het gemiddelde van alle woningcorporaties in Nederland. In 2019 heeft Lek en Waard Wonen bij 180 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 2019 heeft Lek en Waard Wonen € 6,5 miljoen uitgegeven aan duurzaamheid, verbetering en onderhoud gezamenlijk. Dit bedrag is exclusief toegerekende personeels- en organisatiekosten.



## 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 toezichthoudende taken overeenkomstig de wet- en regelgeving uitgevoerd.

Getekend door de directeur-bestuurder op 26 mei 2020:

Mevrouw J.A.C. Tukker-Blok

Voor vaststelling getekend door de Raad van Commissarissen op 26 mei 2020:

Voorzitter:

Vice-voorzitter:

De heer M.B. de Winter

Mevrouw M.H. Korevaar RA

De heer mr. P.C. de Jong

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

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

De heer ir. B.P. de Wit

De heer mr. A.C. Bragt



# 3 | Jaarrekening

**BALANS per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming in €)**

| ACTIVA  | Toelichting | 31-12-2019         | 31-12-2018         |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vaste activa</b>   |             |                    |                    |
| <i>Immateriële activa</i>                                   | 1.          |                    |                    |
| Computersoftware  | 1.1         | 168.990            | 200.431            |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i>                                  | 2.          |                    |                    |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 2.1         | 303.902.988        | 272.162.690        |
| niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 2.1         | 8.404.685          | 8.942.773          |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 2.2         | 9.218.768          | 8.916.803          |
| Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie             | 2.3         | 869.094            | 1.068.062          |
|   |             | <u>322.395.535</u> | <u>291.090.328</u> |
| <i>Materiële vaste activa</i>                               |             |                    |                    |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 3.1         | 587.019            | 655.136            |
| <i>Financiële vaste activa</i>                              | 4.          |                    |                    |
| Deelnemingen  | 4.1         | 1.219              | 1.219              |
| Latente belastingvorderingen                                | 4.2         | 346.486            | 1.750.587          |
|   |             | <u>347.705</u>     | <u>1.751.806</u>   |
| <b>Som van de vaste activa</b>                              |             | <b>323.499.249</b> | <b>293.697.701</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |             |                    |                    |
| <i>Voorraden</i>  |             |                    |                    |
| Vastgoed bestemd voor verkoop                               | 5.          | 213.538            | 168.500            |
| <i>Vorderingen</i>  | 6.          |                    |                    |
| Huurdebiteuren  | 6.1         | 98.746             | 94.236             |
| Belastingen   | 6.2         | 1.085.260          |                    |
| Overige vorderingen   | 6.3         | 49.551             | 74.308             |
| Overlopende activa  | 6.4         | 140.707            | 34.028             |
|   |             | <u>1.374.264</u>   | <u>202.572</u>     |
| <i>Liquide middelen</i>                                     |             |                    |                    |
| Liquide middelen  | 7.          | 1.246.097          | 5.053.163          |
| <b>Som van de vlottende activa</b>                          |             | <b>2.833.899</b>   | <b>5.424.235</b>   |
| <b>Totaal activa</b>  |             | <b>326.333.148</b> | <b>299.121.936</b> |

| <b>PASSIVA</b>  | <b>Toelichting</b> | <b>31-12-2019</b>  | <b>31-12-2018</b>  |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Eigen vermogen</i>   | 8.                 |                    |                    |
| Kapitaal  |                    | 5                  | 5                  |
| Overige reserves  | 8.1                | 37.970.516         | 47.658.351         |
| Herwaarderingsreserve   | 8.2                | 187.206.985        | 160.729.608        |
| Resultaat boekjaar  | 8.3                | 28.403.658         | 16.789.542         |
|   |                    | <u>253.581.164</u> | <u>225.177.506</u> |
| <i>Voorzieningen</i>  | 9.                 |                    |                    |
| Voorziening onrendabele top   | 9.1                | 1.614.004          | -                  |
| Voorziening loopbaanontwikkeling  | 9.2                | 40.974             | 43.073             |
| Voorziening latente belastingverplichting                               | 9.3                | 497.441            | 511.246            |
|   |                    | <u>2.152.419</u>   | <u>554.319</u>     |
| <i>Langlopende schulden</i>   | 10.                |                    |                    |
| Schulden/leningen kredietinstellingen                                   | 10.1               | 55.604.046         | 58.312.768         |
| Schulden/leningen gemeente  | 10.1               | 311.609            | 334.801            |
| Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 10.2               | 8.951.255          | 8.738.974          |
|   |                    | <u>64.866.910</u>  | <u>67.386.543</u>  |
| <i>Kortlopende schulden</i>   | 11.                |                    |                    |
| Schulden aan kredietinstellingen/gemeente                               | 11.1               | 3.131.914          | 3.062.751          |
| Schulden aan leveranciers   | 11.2               | 251.386            | 941.199            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                            | 11.3               | 314.446            | 417.155            |
| Overige schulden  | 11.4               | 76.057             | 42.712             |
| Overlopende passiva   | 11.5               | 1.958.852          | 1.539.751          |
|   |                    | <u>5.732.655</u>   | <u>6.003.568</u>   |
| <b>Totaal passiva</b>   |                    | <b>326.333.148</b> | <b>299.121.936</b> |

Winst- en verliesrekening 2019 (functioneel in €)

|  | Toelichting | 2019              | 2018              |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten  | 12.1        | 15.198.712        | 14.911.493        |
| Opbrengsten servicecontracten  | 12.2        | 485.901           | 474.578           |
| Lasten servicecontracten   | 12.3        | -449.804          | -458.239          |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten   | 12.4        | -1.167.772        | -864.167          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | 12.5        | -4.247.996        | -4.578.358        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | 12.6        | -3.328.354        | -4.008.656        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                |             | <b>6.490.687</b>  | <b>5.476.651</b>  |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling  | 13.1        | 0                 | 261.983           |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling   | 13.2        | 0                 | -179.927          |
| Toegerekende organisatiekosten   | 13.3        | 0                 | -3.102            |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                               |             | <b>0</b>          | <b>78.954</b>     |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 14.1        | 805.649           | 707.750           |
| Toegerekende organisatiekosten   | 14.2        | -37.916           | -75.607           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | 14.3        | -541.315          | -369.663          |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       |             | <b>226.418</b>    | <b>262.480</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | 15.1        | -6.106.009        | -842.042          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 15.2        | 32.050.097        | 16.807.748        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 15.3        | 92.945            | 79.794            |
| <b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>  |             | <b>26.037.033</b> | <b>16.045.500</b> |
| Opbrengst overige activiteiten   | 16.1        | 27.272            | 58.477            |
| Kosten overige activiteiten  | 16.2        | -30.166           | -60.818           |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>  |             | <b>-2.894</b>     | <b>-2.341</b>     |
| Overige organisatiekosten  | 17.1        | -163.226          | -4.088            |
| Leefbaarheid   | 17.2        | -194.847          | -118.701          |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten   | 18.1        | 45.567            | 84.814            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten   | 18.2        | -2.294.294        | -2.563.410        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>  |             | <b>-2.248.727</b> | <b>-2.478.596</b> |
| <b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>                       |             | <b>30.144.444</b> | <b>19.259.859</b> |
| Belastingen  | 19.         | -1.740.786        | -2.470.317        |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>  |             | <b>28.403.658</b> | <b>16.789.542</b> |
| <b>TOTAAL RESULTAAT BOEKJAAR</b>   |             | <b>28.403.658</b> | <b>16.789.542</b> |



## Kasstroomoverzicht (in €)

|   | 2019              | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>  |                   |                   |
| <i>Ontvangsten:</i>   |                   |                   |
| Huurontvangsten   | 15.274.764        | 15.074.928        |
| Vergoedingen  | 551.183           | 532.324           |
| Overheidsontvangsten  | 0                 | 0                 |
| Overige bedrijfsontvangsten   | 43.912            | 94.187            |
| Ontvangen intrest (uit operationele activiteiten)                         | 0                 | 0                 |
| <b>Saldo ingaande kasstroom</b>   | <b>15.869.859</b> | <b>15.701.439</b> |
| <i>Uitgaven:</i>  |                   |                   |
| Betalingen aan werknemers   | 1.340.605         | 1.505.411         |
| Onderhoudsuitgaven  | 4.320.224         | 2.900.370         |
| Overige bedrijfsuitgaven  | 2.848.723         | 3.006.763         |
| Betaalde interest   | 2.420.587         | 2.643.101         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat                      | 0                 | 179.519           |
| Verhuurderheffing   | 1.875.503         | 1.886.547         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden                   | 125.555           | 94.285            |
| Vennootschapsbelasting  | 1.430.166         | 0                 |
| <b>Saldo uitgaande kasstroom</b>  | <b>14.361.363</b> | <b>12.215.996</b> |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>                 | <b>1.508.496</b>  | <b>3.485.443</b>  |
| <b>(Des)investeringsactiviteiten</b>                                      |                   |                   |
| <i>MVA ingaande kasstroom</i>   |                   |                   |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden DAEB     | 746.919           | 357.750           |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV na inkoop in DPI periode          | 0                 | 0                 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden              | 0                 | 208.182           |
| Verkoopontvangsten grond  | 41.309            | 0                 |
| Verkoopontvangsten overig bezit   | 0                 | 350.000           |
| <b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b> | <b>788.228</b>    | <b>915.932</b>    |
| <i>MVA uitgaande kasstroom</i>  |                   |                   |
| Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden                             | 92.762            | -85.661           |
| Woningverbetering woon en niet-woongelegenheden                           | 2.950.459         | 1.726.422         |
| Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop                             | 218.407           | 168.500           |
| Sloopuitgaven, woon en niet-woongelegenheden                              | 171.194           | 84.121            |
| Investerings overig   | 16.419            | 235.917           |
| Externe kosten bij verkoop  | -8.202            | 17.888            |
| <b>Verwerving van materiële vaste activa</b>                              | <b>3.441.039</b>  | <b>2.147.187</b>  |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                               | <b>-2.652.811</b> | <b>-1.231.255</b> |

## Kasstroomoverzicht (in €)

|   | 2019              | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>FVA</i>  |                   |                   |
| Ontvangsten overig                                      | 0                 | 0                 |
| Uitgaven overig   | 0                 | 0                 |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>             | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b> | <b>-2.652.811</b> | <b>-1.231.255</b> |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                        |                   |                   |
| <i>Ingaand</i>  |                   |                   |
| Nieuwe te borgen leningen                               | -1.300.000        | 0                 |
| <i>Uitgaand</i>   |                   |                   |
| Aflossing geborgde leningen                             | 2.515.595         | 1.338.787         |
| Aflossing ongeborgde leningen                           | 1.447.156         | 1.510.757         |
| Saldo financieringsactiviteiten                         | <b>2.662.751</b>  | <b>2.849.544</b>  |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>          | <b>2.662.751</b>  | <b>2.849.544</b>  |
| Kasstroom uit operationele activiteiten                 | 1.508.496         | 3.485.443         |
| Kasstroom uit (des)investeringen                        | -2.652.811        | -1.231.255        |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten                 | -2.662.751        | -2.849.544        |
| <b>Totale kasstroom</b>                                 | <b>-3.807.066</b> | <b>-595.356</b>   |
| Saldo liquide middelen 1-1                              | 5.053.163         | 5.648.519         |
| Saldo liquide middelen 31-12                            | 1.246.097         | 5.053.163         |
| <b>Mutatie</b>  | <b>-3.807.066</b> | <b>-595.356</b>   |

## 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 Wonen is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met KvK nummer 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.

### Toegepaste modellen

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ("dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2019).

#### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar, met uitzondering van de belastinglatenties. De onderbouwing en de effecten hiervan worden nader toegelicht onder de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva, paragraaf 4 en paragraaf 9.

#### 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 waarden marktwaarde voor Woongelegenheden. Bedrijfsmatig onroerend goed, Maatschappelijk onroerend goed, Parkeergelegenheden en Intramuraal zorgvastgoed worden in de fullversie geëvalueerd, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak of de niet-DAEB tak.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking geëvalueerd 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 waarden marktwaarde'). Het handboek welke is gebruikt, is de geactualiseerde versie met peildatum 31 december 2019. Lek en Waard Wonen hanteert voor al haar zelfstandige woningen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

### Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie geëvalueerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. 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 geëvalueerd 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 2019, 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'.

#### 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 uitpondscenario, 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 in het uitpondscenario vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed 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 woonegelegenheden, 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 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 e.v. |
|-----------------------------|------|------|------|-----------|
| Prijnsinflatie              | 1,3% | 1,5% | 1,8% | 2,0%      |
| Loonstijging                | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5%      |
| Bouwkostenstijging          | 3,5% | 2,5% | 2,5% | 2,5%      |
| Leegwaardestijging          | 4,6% | 2,0% | 2,0% | 2,0%      |

Vanaf 2019 zijn de onderhoudsnormen afhankelijk van het type van de woning, het bouwjaar, de grootte in m2 GBO en het exploitatie scenario. De onderhoudsnormen zijn als volgt:

| EGW doorexploiteerscenario |        |                   |                   |                   |                   |         |
|----------------------------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Bouwaarklasse/<br>Grootte  | < 1940 | >= 1940<br>< 1960 | >= 1960<br>< 1975 | >= 1975<br>< 1990 | >= 1990<br>< 2005 | >= 2005 |
| < 40                       | 1.206  | 1.184             | 1.171             | 1.175             | 1.168             | 1.155   |
| >= 40 < 60                 | 1.351  | 1.317             | 1.297             | 1.285             | 1.281             | 1.261   |
| >= 60 < 80                 | 1.444  | 1.403             | 1.382             | 1.362             | 1.360             | 1.336   |
| >= 80 < 100                | 1.539  | 1.492             | 1.472             | 1.445             | 1.446             | 1.419   |
| >= 100 < 120               | 1.754  | 1.691             | 1.669             | 1.622             | 1.629             | 1.593   |
| >= 120                     | 1.825  | 1.758             | 1.738             | 1.686             | 1.695             | 1.658   |

| EGW uitpondscenario       |        |                   |                   |                   |                   |         |
|---------------------------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Bouwaarklasse/<br>Grootte | < 1940 | >= 1940<br>< 1960 | >= 1960<br>< 1975 | >= 1975<br>< 1990 | >= 1990<br>< 2005 | >= 2005 |
| < 40                      | 550    | 533               | 488               | 472               | 451               | 458     |
| >= 40 < 60                | 624    | 596               | 545               | 506               | 474               | 490     |
| >= 60 < 80                | 674    | 639               | 579               | 528               | 488               | 510     |
| >= 80 < 100               | 727    | 685               | 613               | 549               | 502               | 530     |
| >= 100 < 120              | 843    | 785               | 693               | 599               | 535               | 576     |
| >= 120                    | 884    | 820               | 718               | 615               | 545               | 591     |

| MGW doorexploiteerscenario |        |                   |                   |                   |                   |         |
|----------------------------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Bouwaarklasse/<br>Grootte  | < 1940 | >= 1940<br>< 1960 | >= 1960<br>< 1975 | >= 1975<br>< 1990 | >= 1990<br>< 2005 | >= 2005 |
| < 40                       | 1.023  | 1.071             | 1.088             | 1.100             | 1.163             | 1.156   |
| >= 40 < 60                 | 1.092  | 1.130             | 1.166             | 1.174             | 1.231             | 1.223   |
| >= 60 < 80                 | 1.194  | 1.221             | 1.271             | 1.273             | 1.324             | 1.314   |
| >= 80 < 100                | 1.334  | 1.348             | 1.405             | 1.397             | 1.444             | 1.430   |
| >= 100 < 120               | 1.463  | 1.462             | 1.530             | 1.514             | 1.556             | 1.539   |
| >= 120                     | 1.554  | 1.544             | 1.624             | 1.603             | 1.641             | 1.622   |

| MGW uitpondscenario       |        |                   |                   |                   |                   |         |
|---------------------------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Bouwaarklasse/<br>Grootte | < 1940 | >= 1940<br>< 1960 | >= 1960<br>< 1975 | >= 1975<br>< 1990 | >= 1990<br>< 2005 | >= 2005 |
| < 40                      | 370    | 429               | 414               | 405               | 465               | 476     |
| >= 40 < 60                | 409    | 463               | 448               | 434               | 489               | 503     |
| >= 60 < 80                | 468    | 514               | 496               | 472               | 520               | 539     |
| >= 80 < 100               | 547    | 585               | 556               | 518               | 557               | 582     |
| >= 100 < 120              | 619    | 648               | 611               | 561               | 591               | 622     |
| >= 120                    | 672    | 694               | 653               | 594               | 619               | 653     |

| Parameters Woongelegenheden   | 2020   | 2021   | 2022             | 2023 e.v. |
|---|--|--------|------------------|-----------|
| Beheerkosten - EGW  | € 447  |        | € 447 + inflatie |           |
| Beheerkosten - MtGW   | € 439  |        | € 437 + inflatie |           |
| Beheerkosten - studenteneenheid   | € 413  |        | € 413 + inflatie |           |
| Beheerkosten - zorgseenheid (extramuraal)   | € 405  |        | € 405 + inflatie |           |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uitgedrukt als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2019, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeil- datum 1 januari 2018) | 0,09%  | 0,09%  | 0,09%            | 0,09%     |
| Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ  | 0,562%   | 0,562% | 0,563%           | 0,537%    |
| Huurstijging boven prijs-inflatie voorgaand jaar  |  |        |                  |           |
| -zelfstandige huureenheden  | 1,0%   | 1,2%   | 1,3%             | 0,5%      |
| -onzelfstandige huureenheden  | 0%   | 0%     | 0%               | 0%        |
| Huurderving, als percentage van de huursom  | 1%   | 1%     | 1%               | 1%        |
| Mutatiekans bij doorexpluiten   | Bepaald o.b.v. marktwaardecomplex over de afgelopen 5 jaar<br>Niet aangebroken complex, mutatiekans voor doorexpluiten + 2%<br>Aangebroken complex; gelijk aan mutatiekans bij doorexpluiten |        |                  |           |
| Mutatiekans bij uitponden   |  |        |                  |           |
| Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde   | 1,4%   |        |                  |           |
| Disconteringsvoet   | Opslagen: bouwjaar, type en regio, gebied, scenario en marktontwikkeling   |        |                  |           |

In het doorexpluiteren scenario 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 woningwaarderingssysteem.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheden.

| Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed   | 2020                               | 2021  | 2022  | 2023 e.v. |
|--|------------------------------------|-------|-------|-----------|
| Prijsinflatie  | 1,3%                               | 1,5%  | 1,8%  | 2,0%      |
| Instandhoudingsonderhoud   | € 5,60 BOG/ € 6,80 MOG PER m2 bvo  |       |       |           |
| Mutatieonderhoud   | € 9,40 BOG/ € 11,40 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 uitgedrukt als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2019, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2018 | 0,13%                              | 0,13% | 0,13% | 0,13%     |
| Disconteringsvoet  | opslagen: bouwjaar, type en regio  |       |       |           |
| Risicovrije rentevoet  | 0,26%                              |       |       |           |
| Vastgoed specifieke opslag   | 5,70%                              |       |       |           |
| Markt- en objectrisico   | opslag                             |       |       |           |

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

| Parameters parkeergelegenheden  | 2020                              | 2021  | 2022  | 2023 e.v. |
|---|-----------------------------------|-------|-------|-----------|
| Prijsinflatie   | 1,3%                              | 1,5%  | 1,8%  | 2,0%      |
| Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats  | € 52,00 per jaar                  |       |       |           |
| Instandhoudingsonderhoud - garagebox  | € 173,00 per jaar                 |       |       |           |
| Beheerkosten - parkeerplaats  | € 27,00 per jaar                  |       |       |           |
| Beheerkosten – garagebox  | € 38,00 per jaar                  |       |       |           |
| Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2018 | 0,24%                             | 0,24% | 0,24% | 0,24%     |
| Disconteringsvoet   | opslagen: bouwjaar, type en regio |       |       |           |
| Risicovrije rentevoet   | 0,26%                             |       |       |           |
| Vastgoed specifieke opslag  | 5,70%                             |       |       |           |
| Markt- en objectrisico  | opslag                            |       |       |           |



Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 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   | 2020                              | 2021  | 2022  | 2023 e.v. |
|---|-----------------------------------|-------|-------|-----------|
| Prijsinflatie   | 1,3%                              | 1,5%  | 1,8%  | 2,0%      |
| Instandhoudingsonderhoud  | € 9,00 per m2 bvo                 |       |       |           |
| Mutatieonderhoud  | € 11,40 per m2 bvo                |       |       |           |
| Marketing   | 14% van de marktjaarhuur          |       |       |           |
| Beheerkosten  | 2,5% van de marktthuur            |       |       |           |
| Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2018 | 0,36%                             | 0,36% | 0,36% | 0,36%     |
| Disconteringsvoet   | opslagen: bouwjaar, type en regio |       |       |           |
| Risicovrije rentevoet   | 0,26%                             |       |       |           |
| Vastgoed specifieke opslag  | 5,70%                             |       |       |           |
| Markt- en objectrisico  | opslag                            |       |       |           |

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

#### Inschakeling taxateur

Eens per 3 jaar worden 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](http://www.nrvt.nl)). Daarna volgt 2 jaar een markttechnische update. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. In 2019 is een 100% van het BOG/MOG/ZOG en parkeren door de taxateur getaxeerd.

| Toepassing vrijheidsgraden<br>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 voor BOG/ZOG conform de basisversie, bij MOG vanwege maatschappelijk karakter markthuurstijging door taxateur ingeschat op 50% van prijsinflatie. |
| Exit Yield   | Voor de Exit Yield is gekeken naar de verouderingsopslag en gestuurd naar een marktconforme BAR T=16 Inschatting door taxateur op basis van marktomstandigheden.  |
| Leegwaarde (stijging)                                  | Leegwaarde ingeschat op basis van gehanteerde referenties. Inschatting door taxateur op basis van marktomstandigheden.  |
| Disconteringsvoet                                      | Disconteringsvoet vastgesteld op basis van het type vastgoed, de huurovereenkomst en het bijkomende risico op de kasstromen. Hierbij is gekeken naar de output en het effect op de BAR. Inschatting door taxateur op basis van marktomstandigheden.   |
| Onderhoud  | Op basis van VEX en VTW 2019  |
| 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)         | Markthuur ingeschat op basis van gehanteerde referenties. Markthuurstijging conform de basisversie.   |
| Exit Yield                  | Voor de Exit Yield is gekeken naar de verouderingsopslag en gestuurd naar een marktconforme BAR T=16.   |
| Leegwaarde (stijging)       | Leegwaarde ingeschat op basis van gehanteerde referenties.  |
| Disconteringsvoet           | Disconteringsvoet vastgesteld op basis van het type vastgoed, de huurovereenkomst en het bijkomende risico op de kasstromen. Hierbij is gekeken naar de output en het effect op de BAR. |
| Onderhoud                   | Op basis van VEX.   |
| Technische splitsingskosten | Niet afgeweken van de basis versie  |
| Mutatie- en verkoopkans     | De mutatiegraad is vastgesteld op 20%   |
| 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 waarde-verminderingen).

#### 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'.

### 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 terugverdien capaciteit van de corporatie als geheel lager is dan de boekwaarde, voor het aldus bepaalde bedrag. De afschrijvingsduur bedraagt 5 tot 25 jaar.

#### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting (artikel 22 tot en met 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

## 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 latenties 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 (3,56%), onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,5%-21%). De actieve belasting-latentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Jaarlijks wordt een inschatting gemaakt van de niet aftrekbare rente en of deze redelijkerwijs binnen 10 jaar kan worden verrekend. Voor dat deel van de rente wat verrekend wordt, is een actieve belastinglatentie gevormd.

### Stelselwijziging

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDS welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- Het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is;
- De opwaardering van de WOZ-waarde van het fiscaal afgewaardeerde bezit tot lagere WOZ-waarde;
- Het vastgoed bestemd voor verkoop.

Doordat bij Lek en Waard Wonen sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en is € 5 miljoen positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 hebben we in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en is in totaal € 1,3 miljoen negatief. In totaal is het cumulatief effect per 1 januari 2019 € 3,7 miljoen. Dit effect en ook het resultaatteffect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten, is als volgt:

| Balans per 1-1-2018             | jaarrekening 2017 | na stelselwijziging | effect stelselwijziging |
|---------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| <i>Activa</i>                   |                   |                     |                         |
| Latentie leningen               | 188.865           | 188.865             | -                       |
| Latentie verkopen               | 128.716           | -                   | 128.716                 |
| Latentie verrekenbare verliezen | 3.002.096         | 3.002.096           | -                       |
| Latentie afschrijvingen         | 245.636           | 518.697             | -273.061                |
| <b>Totaal</b>                   | <b>3.565.313</b>  | <b>3.709.658</b>    | <b>-144.345</b>         |

| Balans per 1-1-2018                               | jaarrekening 2017   | na stelselwijziging | effect stelselwijziging |
|---|---------------------|---------------------|-------------------------|
| <i>Passiva</i>                                    |                     |                     |                         |
| Eigen vermogen: Overige reserves                  | -57.469.982         | -62.465.914         | 4.995.932               |
| Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve             | -145.922.045        | -145.922.045        | 0                       |
| <b>Subtotaal effect eigen vermogen</b>            | <b>-203.392.027</b> | <b>-208.387.959</b> | <b>4.995.932</b>        |
| Voorziening: Latente belastingen opwaardering woz | -4.851.587          | 0                   | -4.851.587              |
| Latente belasting onderh voorziening              | 0                   | 0                   | 0                       |
| <b>Totaal</b>                                     | <b>-208.243.614</b> | <b>-208.387.959</b> | <b>144.345</b>          |

| Balans per 31-12-2018           | jaarrekening 2018 | na stelselwijziging | effect stelselwijziging |
|---------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| <i>Activa</i>                   |                   |                     |                         |
| Latentie leningen               | 148.876           | 148.876             | 0                       |
| Latentie verkopen               | 118.217           | 0                   | 118.217                 |
| Latentie verrekenbare verliezen | 1.215.620         | 1.215.620           | 0                       |
| Latentie afschrijvingen         | 204.096           | 386.091             | -181.995                |
| <b>Totaal</b>                   | <b>1.686.809</b>  | <b>1.750.587</b>    | <b>-63.778</b>          |

| Balans per 31-12-2018                             | jaarrekening 2018   | na stelselwijziging | effect stelselwijziging |
|---|---------------------|---------------------|-------------------------|
| <i>Passiva</i>                                    |                     |                     |                         |
| Eigen vermogen: Overige reserves                  | -60.726.926         | -60.726.926         | -                       |
| Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve             | -160.729.608        | -160.729.608        | -                       |
| crr 2017  |                     | -4.995.932          | 4.995.932               |
| crr resultaat 2018                                |                     | 1.274.960           | -1.274.960              |
| <b>Subtotaal effect eigen vermogen</b>            | <b>-221.456.534</b> | <b>-225.177.506</b> | <b>3.720.972</b>        |
| Voorziening: Latente belastingen opwaardering woz | -3.657.194          | -                   | -3.657.194              |
| Latente belasting onderh voorziening              | -511.246            | -511.246            | -                       |
| <b>Totaal</b>                                     | <b>-225.624.974</b> | <b>-225.688.752</b> | <b>63.778</b>           |

| Resultatenrekening over 2018         | jaarrekening 2018 | na stelselwijziging | effect stelselwijziging |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| Latentie leningen                    | -39.989           | -39.989             | 0                       |
| Latentie verkopen                    | -10.499           | 0                   | -10.499                 |
| Latentie verrekenbare verliezen      | -1.786.476        | -1.786.476          | 0                       |
| Latentie verrekenbare afschrijvingen | -41.540           | -132.606            | 91.066                  |
| Latentie opwaardering                | 1.194.393         | 0                   | 1.194.393               |
| Latentie onderhoudsvoorziening       | -511.246          | -511.246            | 0                       |
|                                      | <b>-1.195.357</b> | <b>-2.470.317</b>   | <b>1.274.960</b>        |

## 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 onrendabele top

De voorziening onrendabele top wordt gewaardeerd gevormd voor het te verwachten verschil in stichtingskosten en marktwaarde in verhuurde staat van een nieuwbouw- of renovatieproject. Reeds gemaakte stichtingskosten worden in mindering gebracht. Indien de reeds gemaakte stichtingskosten hoger zijn dan de voorziening is deze gesaldeerd opgenomen onder de materiële vaste activa in ontwikkeling.

### 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, voor zover realisatie waarschijnlijk is en daarmee de contante waarde niet tendeert naar nihil, 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.

#### Stelselwijziging

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4 latente belastingvorderingen.

### 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-/vervaardigingsprijs) 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. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

#### 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 vastgoedportefeuille

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 blijkende 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-aftrekbare 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 en het fiscale resultaat 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                                     | 2019           |
|--|----------------|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 366.718        |
| Cumulatieve afschrijving                         | -166.287       |
| Boekwaarde per 1/1                               | <u>200.431</u> |
| <i>Mutaties</i>                                  |                |
| Investeringen                                    | 15.554         |
| Desinvesteringen                                 | -              |
| Afschrijvingen                                   | -46.995        |
| Totaal mutaties 2018                             | <u>-31.441</u> |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 382.272        |
| Cumulatieve afschrijving                         | -213.282       |
| Boekwaarde per 31/12                             | <u>168.990</u> |

#### 2. Vastgoedbeleggingen

##### 2.1 Vastgoed in exploitatie DAEB/niet-DAEB

| Verloopstaat 2019  | DAEB               | Niet-DAEB        | Totaal             |
|--|--------------------|------------------|--------------------|
| Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1-1-19        | 272.162.690        | 8.942.773        | 281.105.463        |
| Schattingswijziging 1                                    | 5.303.433          | 100.680          | 5.404.113          |
| Schattingswijziging 2                                    | 0                  | -352.736         | -352.736           |
| Schattingswijziging 3                                    | <u>1.222.628</u>   | <u>135.364</u>   | <u>1.357.992</u>   |
| Totale mutatie schattingswijziging                       | 6.526.061          | -116.692         | 6.409.369          |
| Saldo 1-1- na schattingswijziging                        | 278.688.751        | 8.826.081        | 287.514.832        |
| Investeringen, initiële verkrijgingen                    | 66.441             | 5.623            | 72.064             |
| Oplevering projecten vanuit MVA i.o.                     | 3.118.769          | 16.811           | 3.135.580          |
| Reeds genomen ORT  | -2.507.087         | -10.461          | -2.517.548         |
| Reclassificatie DAEB, niet-DAEB                          | 158.970            | -158.970         | 0                  |
| Verkopen   | -342.815           | 0                | -342.815           |
| Sloop naar MVA i.o.                                      | -983.794           | -211.374         | -1.195.168         |
| Resultaat als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde | 25.703.753         | -63.025          | 25.640.728         |
| Overige mutaties   | <u>0</u>           | <u>0</u>         | <u>0</u>           |
| Totaal mutaties  | 25.214.237         | -421.396         | 24.792.841         |
| Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-19      | <u>303.902.988</u> | <u>8.404.685</u> | <u>312.307.673</u> |
| Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-2019 | 108.028.523        | 6.294.059        | 114.322.582        |

Lek en Waard wonen heeft vanaf boekjaar een nieuw systeem voor berekening van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit betreft het systeem Trace en Treasury van Aaeron. Hierdoor ontstaat een waarderingsverschil van 1,9% van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is aangegeven als "schattingwijziging 1".

Vanaf boekjaar 2019 zijn de 28 niet-DAEB woningen gewaardeerd in de basisversie in plaats van in de full-versie van het handboek marktwaardering. Dit heeft een waardedaling circa € 12.500 per woning van tot gevolg. Dit is aangegeven als "schattingwijziging 2".

Ultimo 2019 is een nieuwe indeling gemaakt van de marktwaardecomplexen. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de reeds bestaande technische complexindeling van Lek en Waard Wonen. Indien een technisch complex niet voldoet aan de criteria genoemd in het handboek (ligging, bouwjaar en type) is het technisch complex gesplitst in meerdere marktwaardecomplexen. De nieuwe complexindeling is getoetst aan de criteria zoals benoemd in het handboek. Dit is aangegeven als "schattingwijziging 3", een effect van 0,5% van de marktwaarde in verhuurde staat.

In 2019 zijn er 2 projecten opgeleverd: Renovatie Liesdel en Energetische maatregelen 2018. De investeringen zijn vanuit MVA i.o overgeboekt naar MVA i.e. De reeds genomen onrendabele top zijn vanuit de voorziening ORT overgeboekt naar MVA i.e.

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

| Niet-DAEB-activiteit                         | Aantal VHE 2019 | Aantal VHE 2018 |
|--|-----------------|-----------------|
| Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie       | 19              | 18              |
| Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie | 27              | 28              |
| Parkeervoorzieningen                         | 39              | 81              |
| Projectontwikkeling koopwoningen             | 0               | 0               |
|  | <u>85</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 € 181.278.586 (2018 € 154.695.756).

Stichting Lek en Waard Wonen had eind 2019 21 woningen van derden in beheer (2018: 11). 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 2019 is in totaal € 187 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het totaal eigen vermogen opgenomen (2018: € 161 miljoen). Dit is de herwaardering uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat ad € 181 miljoen (2018: € 155 miljoen) en de herwaardering uit hoofde van verkoop onder voorwaarden ad € 6 miljoen (2018 € 6 miljoen). 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 € 198 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

| x €1.000                          | 2019               | 2018               |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Marktwaarde verhuurde staat       | 312.307.673        | 281.105.463        |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren) | 24.813.544         | 34.018.102         |
| Betaalbaarheid (huren)            | 115.276.714        | 93.693.492         |
| Kwaliteit (onderhoud)             | 36.389.540         | 23.056.093         |
| Beheer (beheerkosten)             | <u>21.505.293</u>  | <u>21.877.255</u>  |
|                                   | <u>197.985.091</u> | <u>172.644.942</u> |
| Beleidswaarde                     | 114.322.582        | 108.460.521        |

### Sensitiviteitsanalyse

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

| Uitgangspunten voor                              | 2019       |
|--|------------|
| Disconteringsvoet                                | 6,71%      |
| Streefhuur per maand (per woning)                | € 585,70   |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning) | € 3.268,00 |

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% hoger                  | € 7.705 lager                      |
| Streefhuur per maand (per woning)                          | € 25 hoger                  | € 10.300 hoger                     |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)           | € 100 hoger*                | € 5.511 lager                      |
| * € 50 hogere beheerlasten en € 50 hogere onderhoudslasten |                             |                                    |

De WOZ beschikking 2019 (peildatum 01-01-2018) van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 373.539.000 (peildatum 1-1-2017: € 359.714.000).

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.

De kosten van overhead en toegerekende personeelskosten worden 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 2019 € 147.658 toegerekend. Er is € 45.567 rente toegerekend. Het gehanteerde rentepercentage bedraagt 3,7%.

### 2.3. Onroerende zaken verkoop onder voorwaarden

|  | <b>Onroerende<br/>zaken verkoop<br/>onder<br/>voorwaarden</b> |
|--|---|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs         | 1.925.073   |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen        | 6.991.730   |
| Boekwaarde per 1-1                                       | <u>8.916.803</u>  |
| <i>Mutaties</i>  |   |
| Investerings   |   |
| Desinvesteringen   | -48.399   |
| Waardeverminderingen als gevolg van desinvesteringen VoV | -123.930  |
| Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie         | <u>474.294</u>  |
| Totaal mutaties 2019                                     | 301.965   |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs         | 1.876.674   |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen        | 7.342.094   |
| Boekwaarde per 31-12                                     | <u>9.218.768</u>  |

#### Aantal onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:

| Omschrijving                                     | aantal           |
|--|------------------|
| Woningen VoV t/m 2018 totaal                     | 55               |
| Terugkopen                                       | -1               |
| <b>Totaal aantal woningen VoV per 31-12-2019</b> | <u><u>54</u></u> |

De 54 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 door de WOZ-waarde te indexereren cf. prijsindex CBS.



## 2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

|  | Onroerende zaken in<br>ontwikkeling DAEB | Onroerende zaken in<br>ontwikkeling niet-DAEB | Totaal     |
|--|--|---|------------|
| Boekwaarde per 1-1-19                                      | 1.358.805                                | 551.200                                       | 1.910.005  |
| <i>Mutaties</i>  |  |   |            |
| Investeringen/overige mutaties                             | 3.675.434                                | 37.205  | 3.712.639  |
| Oplevering projecten naar MVA i.e.                         | -3.118.769                               | -16.811                                       | -3.135.580 |
| Inbreng sloop t.b.v. nieuwbouw                             | 983.794                                  | 211.374                                       | 1.195.168  |
| Reclassificatie onrendabele investeringen naar voorziening | -2.601.764                               | -211.374                                      | -2.813.138 |
| Totaal mutaties 2019                                       | -1.061.305                               | 20.394  | -1.040.911 |
| Boekwaarde per 31-12                                       | 297.500                                  | 571.594                                       | 869.094    |

De onroerende zaken zien op isolatieprojecten in ontwikkeling. Daarnaast zijn in deze post de grondposities voor de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten in Groot Ammers, te weten Emmastraat (DAEB) en locatie Van Mourik (niet DAEB) begrepen. De grondposities zijn in 2016 getaxeed. Nieuwbouw ontwikkeling is voorzien in 2021 respectievelijk 2022.

In 2019 zijn er 2 projecten opgeleverd: Renovatie Liesdel en Energetische maatregelen 2018. De investeringen zijn vanuit MVA i.o overgeboekt naar MVA i.e. In vergelijkend cijfer 2018 in de balans is het bedrag € 1.910.005 gesaldeerd met de onrendabele top ad € 841.493. In de toelichting op de balans is de onrendabele top 2018 opgenomen onder de voorziening.

## 3. Materiele vaste activa

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

|   | Bedrijfsgebouwen en<br>terreinen | Machines en<br>installaties | Andere vaste<br>bedrijfs<br>middelen | Totaal     |
|---|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------|
| 1 januari 2019                                    |                                  |                             |                                      |            |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs  | 940.245                          | 276.036                     | 400.751                              | 1.617.032  |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -515.005                         | -236.611                    | -210.280                             | -961.896   |
| Boekwaarde per 1-1-19                             | 425.240                          | 39.425                      | 190.471                              | 655.136    |
| <i>Mutaties</i>                                   |                                  |                             |                                      |            |
| Investeringen                                     | -                                | -                           | 24.024                               | 24.024     |
| Desinvesteringen                                  | -                                | -                           | -                                    | -          |
| Afschrijvingen                                    | -27.922                          | -6.503                      | -57.716                              | -92.141    |
| Totaal mutaties                                   | -27.922                          | -6.503                      | -33.692                              | -68.117    |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs  | 940.245                          | 276.036                     | 424.775                              | 1.641.056  |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -542.927                         | -243.114                    | -267.996                             | -1.054.037 |
| Boekwaarde per 31-12                              | 397.318                          | 32.922                      | 156.779                              | 587.019    |

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 1-1-2018 van € 227.000 (2018: € 224.000).

#### 4. Financiële vaste activa

|                                | 2019           | 2018             |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Deelnemingen                   | 1.219          | 1.219            |
| Belastinglatenties             | 346.486        | 1.750.587        |
| Totaal financiële vaste activa | <u>347.705</u> | <u>1.751.806</u> |

##### 4.1. Deelnemingen

|           | 2019         | 2018         |
|-----------|--------------|--------------|
| 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

|  | 2019           | 2018             |
|--|----------------|------------------|
| Actieve latentie vennootschapsbelasting langlopende leningen | 144.586        | 148.876          |
| Actieve latentie verrekenbare verliezen                      | 0              | 1.215.620        |
| Actieve latentie afschrijvingen                              | 125.594        | 386.091          |
| Actieve latentie rente ATAD                                  | <u>76.306</u>  | <u>0</u>         |
| Totaal   | <u>346.486</u> | <u>1.750.587</u> |

Het niet in de vorm van een latentie gewaardeerd herwaarderingsverschil tussen fiscale en commerciële waardering van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 18,3 miljoen. In de fiscale opstelling is rekening gehouden met voorfusie resultaten en verrekenbare compensabele verliezen. De aanslagen zijn opgelegd tot en met boekjaar 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 voorzichtigheidshalve niet verwerkt in de latenties. Ultimo 2019 resteert geen compensabel verlies meer.

| Actieve latentie leningen  | 2019           | 2018           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari   | 148.876        | 188.865        |
| Mutatie boekjaar           | <u>-4.290</u>  | <u>-39.989</u> |
| Boekwaarde per 31 december | <u>144.586</u> | <u>148.876</u> |

De actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen een netto rente van 3,56%. 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  | 2019     | 2018     |
|----------------------------|----------|----------|
| Boekwaarde per 1 januari   | 0        | 128.716  |
| Effect stelselwijziging    |          | -128.716 |
|                            | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Mutatie boekjaar           | 0        | 0        |
| Boekwaarde per 31 december | <u>0</u> | <u>0</u> |

De actieve latentie verkopen is vanwege een stelselwijziging niet meer gewaardeerd. De verwachting is dat de tijdelijke verschillen zeer waarschijnlijk doorschuiven naar het opvolgende actief.

| Actieve latentie verrekenbare verliezen | 2019       | 2018             |
|---|------------|------------------|
| Boekwaarde per 1 januari                | 1.215.620  | 3.002.096        |
| Mutatie boekjaar                        | -1.215.620 | -1.786.476       |
| Boekwaarde per 31 december              | <u>0</u>   | <u>1.215.620</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 4,50% voor 2018, 3,5% voor 2019, 2,93% voor 2020 en 2% voor de volgende jaren. 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. Ultimo 2019 is al het compensabel verlies naar verwachting gebruikt.

| Actieve latentie afschrijvingspotentieel | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari                 | 386.091        | 245.636        |
| Effect stelselwijziging                  |                | 273.061        |
|  | <u>386.091</u> | <u>518.697</u> |
| Mutatie boekjaar                         | -260.497       | -132.606       |
| Boekwaarde per 31 december               | <u>125.594</u> | <u>386.091</u> |

De actieve latentie afschrijvingspotentieel is gewijzigd als gevolg van de stelselwijziging.

| Actieve latentie rente ATAD | 2019   | 2018 |
|-----------------------------|--------|------|
| Boekwaarde per 1 januari    | 0      | 0    |
| Mutatie boekjaar            | 76.306 | 0    |
| Boekwaarde per 31 december  | 76.306 | 0    |

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2019 is ingeschat of deze redelijkerwijs binnen 10 jaar wordt verrekend. Voor dat deel van de rente wat verrekend wordt is een actieve belastinglatentie gevormd. Ultimo 2019 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 0,7 miljoen. Hiervan wordt naar verwachting € 0,4 miljoen binnen 6 jaar verrekend.

## 5. Voorraden

|                               | 2019    | 2018    |
|-------------------------------|---------|---------|
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 213.538 | 168.500 |

Dit betreft 1 teruggekochte woning verkocht onder voorwaarden in Nieuw-Lekkerland. (2018: 1 woning in Nieuw-Lekkerland).

## 6. Vorderingen

### 6.1 Huurdebiteuren

|                | 2019   | 2018   |
|----------------|--------|--------|
| Huurdebiteuren | 98.746 | 94.236 |

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd:

|  | 2019    | 2018    |
|--|---------|---------|
| Huurachterstand bij zittende huurders      | 107.153 | 102.402 |
| Huurachterstand bij vertrokken huurders    | 72.037  | 60.692  |
| Huurachterstand beheerwoningen             | 550     | 550     |
| Saldo huurdebiteuren                       | 179.740 | 163.644 |
| Voorziening dubieuze debiteuren            | -80.994 | -69.408 |
| Saldo huurdebiteuren na aftrek voorziening | 98.746  | 94.236  |

De huurachterstand (excl. beheerwoningen) per 31 december 2019 bedraagt 1,17% van de jaarhuur (2018: 1,08%).

### 6.2 Belastingen

|   | 2019             | 2018     |
|---|------------------|----------|
| Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren | 0                | 0        |
| Vennootschapsbelasting boekjaar                     | 1.085.260        | 0        |
| Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen | <u>1.085.260</u> | <u>0</u> |

### 6.3 Overige vorderingen

|                                  | 2019          | 2018          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Overige vorderingen              | 71.934        | 91.262        |
| Voorziening dubieuze vorderingen | -22.383       | -16.954       |
| Totaal overige vorderingen       | <u>49.551</u> | <u>74.308</u> |

### 6.4 Overlopende activa

|                    | 2019           | 2018          |
|--------------------|----------------|---------------|
| Overlopende activa | <u>140.707</u> | <u>34.028</u> |

### 7. Liquide middelen

|                         | 2019             | 2018             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Kas                     | 0                | 0                |
| Bank                    | 1.245.997        | 5.053.163        |
| Kruisposten             | 100              | 0                |
| Totaal liquide middelen | <u>1.246.097</u> | <u>5.053.163</u> |

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

**PASSIVA**

**8. Eigen Vermogen**

|                       | 2019               | 2018               |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Kapitaal              | 5                  | 5                  |
| Overige reserves      | 37.970.516         | 47.658.351         |
| Herwaarderingsreserve | 187.206.985        | 160.729.608        |
|                       | <u>225.177.506</u> | <u>208.387.964</u> |
| Resultaat boekjaar    | 28.403.658         | 16.789.542         |
| Totaal Eigen vermogen | <u>253.581.164</u> | <u>225.177.506</u> |

**8.1 Overige reserves**

|   | 2019              | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|
| Overige reserves per 1 januari                          | 64.447.893        | 57.469.982        |
| Effect stelselwijziging                                 |                   | 4.995.932         |
|   | <u>64.447.893</u> | <u>62.465.914</u> |
| Mutatie herwaarderingsreserve agv schattingswijziging   | -5.985.826        |                   |
| Mutatie herwaarderingsreserve                           | -20.491.551       | -14.807.563       |
| Overige reserve per 31 december voor resultaatverdeling | 37.970.516        | 47.658.351        |
| Resultaat boekjaar                                      | 28.403.658        | 16.789.542        |
| Overige reserve per 31 december na resultaatverdeling   | <u>66.374.174</u> | <u>64.447.893</u> |

**8.2 Herwaarderingsreserve**

|                                       | 2019               | 2018               |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Herwaarderingsreserve per 1 januari   | 160.729.608        | 145.922.045        |
| Effect schattingswijziging            | 5.985.826          |                    |
| Saldo 1-1 na schattingswijziging      | <u>166.715.434</u> | <u>145.922.045</u> |
| <i>Mutaties</i>                       |                    |                    |
| Verkopen                              | -220.514           | -357.155           |
| Overige mutaties                      | 20.712.065         | 15.164.718         |
| Totaal mutaties                       | <u>20.491.551</u>  | <u>14.807.563</u>  |
| Herwaarderingsreserve per 31 december | <u>187.206.985</u> | <u>160.729.608</u> |

## 8.3 Resultaat boekjaar

|               | 2019       | 2018       |
|---------------|------------|------------|
| Jaarresultaat | 28.403.658 | 16.789.542 |

Per 31 december 2019 is in totaal € 187.206.985 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het totaal eigen vermogen begrepen (2018: € 160.729.608). Dit is de herwaardering uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat ad € 181.278.586 (2018: € 154.695.757) en de herwaardering uit hoofde van verkoop onder voorwaarden ad € 5.928.399 (2018: € 6.033.851). In 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden met betrekking tot de marktwaarde in exploitatie. Deze schattingswijziging heeft ook gevolg op de herwaarderingsreserve. Dit effect ad € 5.985.826 is verwerkt in de herwaarderingsreserve.

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 € 198 miljoen. Dit impliceert dat circa 77% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

## Resultaatbestemming

Voor het resultaat na belastingen ad € 28.403.658 wordt voorgesteld het hele bedrag toe te voegen aan de overige reserves.

## 9. Voorzieningen

### 9.1 Voorziening onrendabele top

|  | 2019       | 2018 |
|--|------------|------|
| Boekwaarde per 1 januari                               | 841.943    | 0    |
| <i>Mutaties</i>  |            |      |
| Voorziening ORT  | 6.102.748  | 0    |
| Reclassificatie van onrendabele investeringen MVA i.o. | -2.813.138 | 0    |
| Oplevering projecten, reeds genomen ORT naar MVA i.e.  | -2.517.548 | 0    |
| Totaal mutaties  | 772.062    | 0    |
| Voorziening Onrendabel top per 31 december             | 1.614.004  | 0    |

De onrendabele top voor de opgeleverde projecten ad € 2.517.548 bestaat uit ORT Renovatie Liesdel ad € 1.675.605 en ORT Energetische maatregelen 2018 ad € 841.943. Deze zijn overgeboekt naar de MVA i.e.

### 9.2 Voorziening loopbaanontwikkeling

|  | 2019   | 2018   |
|--|--------|--------|
| Boekwaarde per 1 januari                         | 43.073 | 45.146 |
| <i>Mutaties</i>                                  |        |        |
| Dotaties   | 7.124  | 7.150  |
| Uitgaven   | -3.735 | -4.493 |
| Vrijval  | -5.488 | -4.730 |
| Totaal mutaties                                  | -2.099 | -2.073 |
| Voorziening loopbaanontwikkeling per 31 december | 40.974 | 43.073 |

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

### 9.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

|  | 2019    | 2018    |
|--|---------|---------|
| Latentie fiscale onderhoudsvoorziening | 497.441 | 511.246 |
| Latentie opwaarderingspotentieel       | 0       | 0       |
| Totaal belastinglatenties              | 497.441 | 511.246 |

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 voor zover realisatie waarschijnlijk is en daarmee de contante waarde niet tendeert naar nihil, 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.



De latentie fiscale onderhoudsvoorziening kan als volgt worden gespecificeerd:

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari               | 511.246        | 0              |
| Latentie fiscale onderhoudsvoorziening | -13.805        | 511.246        |
| Totaal belastinglatentie               | <u>497.441</u> | <u>511.246</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:

|                                  | 2019     | 2018       |
|----------------------------------|----------|------------|
| Boekwaarde per 1 januari         | 0        | 4.851.587  |
| Effect stelselwijziging          |          | -4.851.587 |
|                                  | <u>0</u> | <u>0</u>   |
| Latentie opwaarderingspotentieel | 0        | 0          |
| Totaal belastinglatentie         | <u>0</u> | <u>0</u>   |

Als gevolg van de stelselwijziging is het opwaarderingspotentieel van de WOZ waarde niet meer gewaardeerd in de vorm van een latentie.

## 10. Langlopende schulden

### 10.1 Leningen gemeente/kredietinstellingen

|  | Gemeente       | Krediet instellingen |
|--|----------------|----------------------|
| Boekwaarde per 1 januari                                       | 334.801        | 58.312.768           |
| Aflossingsverplichting huidig boekjaar                         | 22.451         | 3.040.300            |
|  | <u>357.252</u> | <u>61.353.068</u>    |
| <i>Mutaties</i>  |                |                      |
| Storting nieuwe leningen                                       | 0              | 1.300.000            |
| Aflossingen  | -22.451        | -3.940.300           |
| Totaal mutaties  | -22.451        | -2.640.300           |
| Boekwaarde 31 december   | 334.801        | 58.712.768           |
| Aflossingsverplichting volgend boekjaar                        | -23.192        | -3.108.722           |
| Boekwaarde per 31 december                                     | <u>311.609</u> | <u>55.604.046</u>    |
| Waarvan leningen met een restant looptijd < 1 jaar             | 0              | 900.000              |
| Waarvan leningen met een restant looptijd > 1 jaar en < 5 jaar | 0              | 7.902.806            |
| Waarvan leningen met een restant looptijd > 5 jaar             | 334.801        | 49.909.962           |
|  | <u>334.801</u> | <u>58.712.768</u>    |

Het gemiddelde rentepercentage per 31-12-2019 bedroeg 3,56 % (2018: 3,94%).

€ 37,3 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 € 858.000 voor commerciële activiteiten begrepen. Deze lening is geborgd door de gemeente Molenwaard.

#### *Marktwaarde leningenportefeuille*

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31-12-2019 € 76.592.707 (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 16,1 jaar (2018: 17 jaar).

## 10.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht        | 7.958.924        | 8.111.925        |
| Vermeerdering/vermindering                           | 780.050          | 440.796          |
| Boekwaarde per 1 januari                             | <u>8.738.974</u> | <u>8.552.721</u> |
| <i>Mutaties</i>                                      |                  |                  |
| Waardevermindering als gevolg van desinvestering VoV | -169.067         | -153.465         |
| Waardeverandering als gevolg van waardemutatie       | 381.348          | 339.718          |
| Totaal mutaties                                      | <u>212.281</u>   | <u>186.253</u>   |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht        | 7.789.857        | 7.958.924        |
| Vermeerdering/vermindering                           | 1.161.398        | 780.050          |
| Boekwaarde per 31 december                           | <u>8.951.255</u> | <u>8.738.974</u> |

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.

## 11. Kortlopende schulden

### 11.1 Schulden aan kredietinstellingen/gemeente

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| Aflossingsverplichting gemeente            | 23.192           | 22.451           |
| Aflossingsverplichting kredietinstellingen | 3.108.722        | 3.040.300        |
| Totaal per 31 december                     | <u>3.131.914</u> | <u>3.062.751</u> |

### 11.2 Schulden aan leveranciers

|             | 2019           | 2018           |
|-------------|----------------|----------------|
| Crediteuren | <u>251.386</u> | <u>941.199</u> |

### 11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

|   | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| Omzetbetaling                                       | 226.962        | 325.002        |
| Loonheffing en premies sociale verzekering          | 87.485         | 92.154         |
| Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen | <u>314.446</u> | <u>417.155</u> |

## 11.4 Overige schulden

|                                       | 2019          | 2018          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Salarissen en afwikkeling contract    | 32.176        | 0             |
| Reservering vakantiedagen en overuren | 42.268        | 40.694        |
| Overige                               | 1.613         | 2.018         |
| Totaal overige schulden               | <u>76.057</u> | <u>42.712</u> |

## 11.5 Overlopende passiva

|                              | 2019             | 2018             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Niet vervallen rente         | 742.923          | 869.239          |
| Vooruit ontvangen huren      | 184.201          | 192.632          |
| Onderhoud                    | 171.620          | 124.983          |
| Te verrekenen servicekosten  | 114.648          | 110.878          |
| Beheer woningen IHC/gemeente | 114.042          | 52.623           |
| Overig                       | 631.418          | 189.396          |
| Totaal overlopende passiva   | <u>1.958.852</u> | <u>1.539.751</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 2019 bedroeg 113,2% (2018: 110,3%).

## WSW obligo verplichting

Per 31-12-2019 had de corporatie een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 1.418.000 (2018: € 1.422.000) uit hoofde van een door het WSW verstrekte borgstelling. Dit is 3,85% van het schuldrestant op 31-12-2019, inclusief de nog op te nemen leningen. Ten behoeve van de leningen is garantie van het WSW verkregen tot een bedrag oorspronkelijk groot € 48.316.000, met een schuldrestant per einde boekjaar van € 37.328.000.

## Borgstelling WSW

Als onderpand voor de door WSW-geborgde leningen is in de dVi 2018 € 356.810.000 aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 01-01-2018). 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 2019 is een verplichting aangegaan inzake een energieproject. De resterende verplichting per ultimo 2019 bedraagt € 686.000.

#### Onderhoudsverplichting

Het proces van mutatie- reparatieonderhoud kent een doorlopende stroom van opdrachten verstrekt aan de huisaannemer. De inschatting is dat er per ultimo 2019 ongeveer € 50.000 aan opdrachten uitstaan, waarvan uitvoering en afronding in 2020 zal plaatsvinden.

#### Verkopen

Per balansdatum zijn er 2 woningen verkocht waarvan transport in 2020 zal plaatsvinden.

#### Lease

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

#### Gebeurtenissen na balansdatum

Stichting Lek en Waard Wonen is per 1 april 2020 gefuseerd met Woningstichting Beter Wonen Streefkerk, waarbij Lek en Waard Wonen de verkrijgende rechtspersoon is en Beter Wonen Streefkerk de verdwijnende rechtspersoon.

In 2020 heeft in het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor Lek en Waard Wonen voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake.

## 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 | Overige organisatie | Leefbaarheid |
|-----------------------------|--------|-------------------|---------------------|-----------|--------------------------------|------------------|----------------------|---------------------|--------------|
| Directe lonen en salarissen | 100%   | 2%                | 46%                 | 36%       | 1%                             | 1%               | 3%                   | 5%                  | 6%           |
| Directe overige kosten      | 100%   |                   | 53%                 | 45%       | 1%                             | 1%               |                      |                     |              |
| Overhead                    | 100%   |                   | 53%                 | 45%       | 1%                             | 1%               |                      |                     |              |

De directe overige kosten bestaan uit:

- Afschrijvingen kantoorpand en 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.

## 12. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 12.1 Huuropbrengsten

|   | 2019              | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>         |                   |                   |
| Woningen en woongebouwen                                    | 14.646.765        | 14.434.774        |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen                       | 172.682           | 169.994           |
|   | <u>14.819.447</u> | <u>14.604.768</u> |
| Af: voorziening vorderingen/debiteuren                      | -40.339           | -22.117           |
| Af: huurderving wegens leegstand                            | -60.664           | -124.380          |
| Af: huurderving wegens oninbaar                             | -2.114            | -34.036           |
| Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie      | <u>14.716.330</u> | <u>14.424.235</u> |
| <i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>    |                   |                   |
| Woningen en woongebouwen                                    | 257.622           | 257.861           |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen                       | 231.478           | 231.121           |
|   | <u>489.100</u>    | <u>488.982</u>    |
| Af: huurderving wegens leegstand                            | -6.718            | -1.718            |
| Af: huurderving wegens oninbaar                             | 0                 | -6                |
| Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie | <u>482.382</u>    | <u>487.258</u>    |
| Totaal huuropbrengsten                                      | <u>15.198.712</u> | <u>14.911.493</u> |

De huurderving bedroeg 0,45% (2018: 1,06%) van de ontvangen huur. 2019 laat een hogere huur zien t.o.v. 2018 als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging. Dit was een huurverhoging van 1,4% voor DAEB bezit en 1,6% voor Niet-DAEB bezit (2018: 1,4%). Tevens wordt bij mutatie huurharmonisatie toegepast.

### 12.2 Opbrengst servicecontracten

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Ontvangen voorschotten inzake goederen en diensten | 548.534        | 546.847        |
| Verrekend/te verrekenen met bewoners               | -68.094        | -80.234        |
| Vergoedingsderving wegens leegstand                | -6.697         | -3.417         |
| Vergoedingsderving wegens oninbaar                 | -16            | -1.594         |
| Vergoedingen overige zaken                         | 12.174         | 12.976         |
|  | <u>485.901</u> | <u>474.578</u> |

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

## 12.3 Lasten servicecontracten

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Levering goederen en diensten                | 427.183        | 431.339        |
| Servicekosten doorbelast naar leefbaarheid   | -22.439        | -40.798        |
| Toegerekende kosten t.b.v. servicecontracten | 45.060         | 67.698         |
|  | <u>449.804</u> | <u>458.239</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.

## 12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

|  | 2019             | 2018           |
|--|------------------|----------------|
| Huurdersparticipatie                                     | 35.000           | 21.430         |
| Overige bedrijfslasten                                   | 0                | -300           |
| Toegerekende kosten t.b.v. verhuur en beheeractiviteiten | 1.132.772        | 843.037        |
|  | <u>1.167.772</u> | <u>864.167</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.

## 12.5 Lasten onderhoud

|   | 2019             | 2018             |
|---|------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud                               | 2.090.961        | 2.299.756        |
| Reparatieonderhoud                                | 839.499          | 955.790          |
| Mutatie onderhoud                                 | 421.249          | 350.977          |
| Toegerekende kosten t.b.v. onderhoudsactiviteiten | 896.287          | 971.835          |
|   | <u>4.247.996</u> | <u>4.578.358</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.



### 12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| Belastingen en heffingen                       | 2.876.139        | 3.349.329        |
| Beheerkosten                                   | 348.027          | 427.314          |
| Overige exploitatielasten                      | 79.446           | 131.618          |
| Toegerekende kosten t.b.v. operationele lasten | 24.742           | 100.395          |
|  | <u>3.328.354</u> | <u>4.008.656</u> |

De toegerekende organisatiekosten t.b.v. operationele lasten 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, huisvestingskosten, beheerkosten, afschrijvingen en indirect personeel/overheadkosten welke verband houden met de operationele organisatiekosten.

De belastingen en heffingen kunnen als volgt worden gespecificeerd::

|                                    | 2019             | 2018             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Belastingen                        | 1.000.973        | 1.225.676        |
| Verzekeringen                      | 49.656           | 53.765           |
| Verhuurderheffing                  | 1.814.786        | 1.894.097        |
| Saneringsheffing                   | 0                | 164.283          |
| Aw heffing                         | 13.664           | 15.236           |
| Contributie Aedes                  | 17.060           | 17.269           |
| Door te belasten via servicekosten | -20.000          | -20.997          |
|                                    | <u>2.876.139</u> | <u>3.349.329</u> |

De beheerkosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Algemene beheer en administratiekosten | 178.490        | 189.030        |
| Accountant                             | 67.855         | 56.973         |
| Advieskosten                           | 91.984         | 109.928        |
| Kosten AVG wetgeving                   | 9.698          | 71.143         |
| Woonruimteverdeling                    | 0              | 240            |
|  | <u>348.027</u> | <u>427.314</u> |

De overige exploitatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

|                           | 2019          | 2018           |
|---------------------------|---------------|----------------|
| Disagio WSW               | 5.356         | 6.829          |
| Overige exploitatielasten | 74.090        | 124.789        |
|                           | <u>79.446</u> | <u>131.618</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:

|   | 2019     | 2018          |
|---|----------|---------------|
| Opbrengst verkopen vastgoed in ontwikkeling | 0        | 261.983       |
| Af: toerekenbare kosten                     | 0        | -3.102        |
| Af: boekwaarde                              | 0        | -179.927      |
|   | <u>0</u> | <u>78.954</u> |

In 2018 was nog 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:

|                                    | 2019           | 2018           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Opbrengst verkopen bestaand bezit  | 805.649        | 707.750        |
| Af: toerekenbare verkoopkosten     | -16.859        | -37.256        |
| Af: toegerekende organisatiekosten | -21.057        | -38.351        |
| Af: boekwaarde                     | -541.315       | -369.663       |
|                                    | <u>226.418</u> | <u>262.480</u> |

In 2019 zijn 4 woningen verkocht (2018:4) en 0 eenheden bedrijfsonroerendgoed (2018:0). De 4 woningen betreffen 3 woningen uit exploitatie en 1 terugkoopwoning. Tevens is in 2019 een stuk grond verkocht en heeft er een terugbetaling van een korting plaatsgevonden als gevolg van verkoopregulerend beding.

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:

|  | 2019              | 2018            |
|--|-------------------|-----------------|
| Waardeverandering financiële activa en passiva   | 0                 | 0               |
| Gerealiseerde waardeveranderingen VoV            | -3.261            | -99             |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 0                 | 0               |
| Onrendabele top projecten                        | -6.102.748        | -841.943        |
|  | <u>-6.106.009</u> | <u>-842.042</u> |

De onrendabele top projecten kan als volgt worden gespecificeerd:

|   | 2019              | 2018            |
|---|-------------------|-----------------|
| Onrendabele investering isolatieproject           | -1.260.058        | -841.943        |
| Onrendabele investering renovatie Liesdel         | -1.675.605        | 0               |
| Onrendabele investering Nieuwbouw Van Vlietstraat | -3.167.085        | 0               |
|   | <u>-6.102.748</u> | <u>-841.943</u> |

De ORT Van Vlietstraat is berekend over de kosten van het totale project, inclusief sloop bestaande woningen en nieuwbouw.

### 15.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|   | 2019              | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|
| Waardeverandering marktwaarde schattingswijziging DAEB      | 6.526.061         | 0                 |
| Waardeverandering marktwaarde schattingswijziging niet-DAEB | -116.692          | 0                 |
| Waardeveranderingen marktwaarde DAEB                        | 25.703.753        | 16.058.132        |
| Waardeveranderingen marktwaarde niet-DAEB                   | -63.025           | 749.616           |
|   | <u>32.050.097</u> | <u>16.807.748</u> |

### 15.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

|   | 2019          | 2018          |
|---|---------------|---------------|
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden      | 474.294       | 419.512       |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden | -381.349      | -339.718      |
|   | <u>92.945</u> | <u>79.794</u> |

## 16. Netto resultaat overige activiteiten

### 16.1 Opbrengst overige activiteiten

|                                   | 2019          | 2018          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Doorbelaste kosten aan VvE/Beheer | 22.383        | 22.383        |
| Doorbelaste uren aan derden       | 4.599         | 32.984        |
| Overige                           | 290           | 3.110         |
|                                   | <u>27.272</u> | <u>58.477</u> |

### 16.2 Kosten overige activiteiten

|                                | 2019          | 2018          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Toegerekende organisatiekosten | <u>30.166</u> | <u>60.818</u> |

## 17. Overige organisatiekosten

|                                | 2019           | 2018         |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| Fusiekosten                    | 89.238         | 4.088        |
| Toegerekende organisatiekosten | 73.988         | 0            |
|                                | <u>163.226</u> | <u>4.088</u> |

Deze kosten hebben betrekking op de fusie per 1 april 2020 en de hiermee samenhangende advieskosten en organisatiekosten.

### 17.1 Leefbaarheid

|   | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie | 143.529        | 84.799         |
| Toegerekende organisatiekosten            | 51.318         | 33.902         |
|   | <u>194.847</u> | <u>118.701</u> |

## 18. Saldo financiële baten en lasten

### 18.1 Rentelasten en soortgelijke kosten

|                    | 2019          | 2018          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Geactiveerde rente | 45.567        | 79.854        |
| Overige rentebaten | 0             | 4.960         |
|                    | <u>45.567</u> | <u>84.814</u> |

### 18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| Rentelasten leningen gemeente            | 12.710           | 13.489           |
| Rentelasten leningen kredietinstellingen | 2.275.100        | 2.536.506        |
| Overige rentelasten                      | 6.483            | 13.415           |
|  | <u>2.294.294</u> | <u>2.563.410</u> |

### 19. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

|  | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| Mutatie latente vennootschapsbelasting leningen                    | -4.290            | -39.989           |
| Mutatie latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen      | -1.215.620        | -1.786.476        |
| Mutatie latente vennootschapsbelasting opwaarderingspotentieel WOZ | 0                 | 0                 |
| Mutatie latente vennootschapsbelasting afschrijvingspotentieel     | -260.497          | -132.606          |
| Mutatie latente vennootschapsbelasting rente ATAD                  | 76.306            | 0                 |
| Mutatie latente vennootschapsbelasting onderhoudsvoorziening       | 13.805            | -511.246          |
| Acute vennootschapsbelasting                                       | -350.490          | 0                 |
|  | <u>-1.740.786</u> | <u>-2.470.317</u> |

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25 - 21%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,6% (2018: 11,1%).

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 voorzichtigheidshalve niet 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.

|   | 2019           | 2018           |
|---|----------------|----------------|
| Immateriele vaste activa                                    | 46.995         | 20.080         |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 92.141         | 101.498        |
|   | <u>139.136</u> | <u>121.578</u> |

### Lonen en salarissen

Ondergenoemde kosten zijn opgenomen in de toegerekende kosten op basis van in de toelichting op de winst- en verliesrekening genoemde verdeelsleutel. Het gemiddeld aantal werknemers, berekend op voltijdsbasis (fte), bedroeg per 31 december 2019 16 fte. (2018: 16). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

|                     | 2019             | 2018             |
|---------------------|------------------|------------------|
| Lonen en salarissen | 1.018.746        | 1.004.562        |
| Sociale lasten      | 165.012          | 168.106          |
| Pensioenpremie      | 149.340          | 141.384          |
|                     | <u>1.333.098</u> | <u>1.314.052</u> |

### Bezoldiging topfunctionarissen 2019

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 2019 € 114.000 (klasse C).

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

| Bedragen x € 1  | J.A.C. Tukker-Blok   |
|---|----------------------|
| <b>Functiegegevens</b>  | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                            | 1/1 - 31/12          |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)                      | 1,0                  |
| Dienstbetrekking  | ja                   |
| <b>Bezoldiging</b>  |                      |
| Beloning plus belaste onkostenvergoeding                              | 96.785               |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                      | 18.010               |
| Subtotaal   | 114.795              |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                         | 114.000              |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen | n.v.t.               |
| <b>Bezoldiging</b>  | <b>114.795</b>       |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan              | overgangsrecht       |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling           | n.v.t.               |
| <b>Gegevens 2018</b>  |                      |
| <b>Functiegegevens</b>  | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018                            | 1/1 - 31/12          |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)                      | 1,0                  |
| Dienstbetrekking  | ja                   |
| <b>Bezoldiging</b>  |                      |
| Beloning plus belaste onkostenvergoeding                              | 97.187               |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                      | 18.009               |
| Subtotaal   | 115.196              |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                         | 110.000              |
| <b>Bezoldiging</b>  | <b>115.196</b>       |

### Toezichthoudende topfunctionarissen

| Bedragen x € 1  | M.B. de Winter            | M.H. Korevaarden               | mr. P.C de Jong    | ir. R.J.E Theewen<br>MRE | ir. A.H.G. Rouwers<br>MRE |
|---|---------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| Functiegegevens<br>Aanvang en einde functievervulling in 2019         | Voorzitter<br>1/1 - 31/12 | Vice-voorzitter<br>1/1 - 31/12 | Lid<br>1/1 - 31/12 | Lid<br>1/1 - 31/12       | Lid<br>1/1 - 31/12        |
| <b>Bezoldiging</b>  |                           |                                |                    |                          |                           |
| Bezoldiging   | 7.900                     | 6.386                          | 6.350              | 6.350                    | 6.513                     |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                         | 17.100                    | 11.400                         | 11.400             | 11.400                   | 11.400                    |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen | n.v.t.                    | n.v.t.                         | n.v.t.             | n.v.t.                   | n.v.t.                    |
| <b>Bezoldiging</b>  | <b>7.900</b>              | <b>6.386</b>                   | <b>6.350</b>       | <b>6.350</b>             | <b>6.513</b>              |
| 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.                    |
| <b>Gegevens 2018</b>  |                           |                                |                    |                          |                           |
| Aanvang en einde functievervulling in 2017                            | 1/1 - 31/12               | 1/1 - 31/12                    | 1/1 - 31/12        | 1/1 - 31/12              | 14/5 - 31/12              |
| Bezoldiging   | 7.605                     | 6.138                          | 6.084              | 5.577                    | 3.945                     |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                         | 16.500                    | 11.000                         | 11.000             | 10.066                   | 6.992                     |

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 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 2019 geen ontsluitingen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

| De bestuurskosten zijn te splitsen in | 2019          | 2018          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Vergoedingen RvC                      | 40.162        | 39.685        |
| Overige kosten RvC                    | 7.415         | 12.437        |
| Vergoedingen MAR                      | 3.248         | 5.650         |
| Overige kosten                        | 5.409         | 1.899         |
|                                       | <u>56.234</u> | <u>59.671</u> |

| De accountantsuitgaven zijn te splitsen in | 2019          | 2018          |
|--|---------------|---------------|
| Controle van de jaarrekening               | 58.565        | 45.481        |
| Andere controle-opdrachten                 | 9.290         | 11.492        |
|  | <u>67.855</u> | <u>56.973</u> |

| DAEB/niet-DAEB<br>gescheiden resultatenrekening  | Toelichting | DAEB              | niet-DAEB        | Eliminaties    | Totaal 2019       |
|--|-------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| Huuropbrengsten  | 12.1        | 14.716.330        | 482.382          |                | 15.198.712        |
| Opbrengsten servicecontracten  | 12.2        | 439.146           | 46.755           |                | 485.901           |
| Lasten servicecontracten   | 12.3        | -416.631          | -33.173          |                | -449.804          |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten   | 12.4        | -1.140.831        | -26.941          |                | -1.167.772        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | 12.5        | -4.120.931        | -127.065         |                | -4.247.996        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | 12.6        | -3.297.014        | -31.340          |                | -3.328.354        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                |             | <b>6.180.069</b>  | <b>310.618</b>   | <b>0</b>       | <b>6.490.687</b>  |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling  | 13.1        | 0                 | 0                |                | 0                 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling   | 13.2        | 0                 | 0                |                | 0                 |
| Toegerekende organisatiekosten   | 13.3        | 0                 | 0                |                | 0                 |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                               |             | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>          |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 14.1        | 805.649           | 0                |                | 805.649           |
| Toegerekende organisatiekosten   | 14.2        | -37.916           | 0                |                | -37.916           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | 14.3        | -541.315          | 0                |                | -541.315          |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       |             | <b>226.418</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>226.418</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | 15.1        | -5.488.659        | -617.350         |                | -6.106.009        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 15.2        | 32.229.814        | -179.717         |                | 32.050.097        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 15.3        | 92.945            | 0                |                | 92.945            |
| <b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>  |             | <b>26.834.100</b> | <b>-797.067</b>  | <b>0</b>       | <b>26.037.033</b> |
| Opbrengst overige activiteiten   | 16.1        | 220               | 27.052           |                | 27.272            |
| Kosten overige activiteiten  | 16.2        | 0                 | -30.166          |                | -30.166           |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>  |             | <b>220</b>        | <b>-3.114</b>    | <b>0</b>       | <b>-2.894</b>     |
| Overige organisatiekosten  | 17.1        | -161.167          | -2.059           |                | -163.226          |
| Leefbaarheid   | 17.2        | -190.352          | -4.495           |                | -194.847          |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten   | 18.1        | 44.516            | 1.051            |                | 45.567            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten   | 18.2        | -2.241.364        | -52.930          |                | -2.294.294        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>  |             | <b>-2.196.848</b> | <b>-51.879</b>   | <b>0</b>       | <b>-2.248.727</b> |
| <b>TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>   |             | <b>30.692.440</b> | <b>-547.996</b>  | <b>0</b>       | <b>30.144.444</b> |
| Belastingen  | 19.         | -1.700.625        | -40.161          |                | -1.740.786        |
| Resultaat uit deelnemingen   |             | -588.157          | 0                | 588.157        | 0                 |
| <b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>   |             | <b>28.403.658</b> | <b>- 588.157</b> | <b>588.157</b> | <b>28.403.658</b> |



| DAEB/niet-DAEB<br>gescheiden resultatenrekening   | Toelichting | DAEB              | niet-DAEB        | Eliminaties     | 2018              |
|---|-------------|-------------------|------------------|-----------------|-------------------|
| Huuropbrengsten   | 12.1        | 14.424.235        | 487.258          |                 | 14.911.493        |
| 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        | -840.802          | -23.365          |                 | -864.167          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten   | 12.5        | -4.469.739        | -108.619         |                 | -4.578.358        |
| Overige directe operationele lasten<br>exploitatie bezit                                  | 12.6        | -3.949.332        | -59.324          |                 | -4.008.656        |
| <b>Netto resultaat exploitatie<br/>vastgoedportefeuille</b>                               |             | <b>5.174.013</b>  | <b>302.638</b>   | <b>0</b>        | <b>5.476.651</b>  |
| 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            |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed<br/>in ontwikkeling</b>                              |             | <b>0</b>          | <b>78.954</b>    | <b>0</b>        | <b>78.954</b>     |
| 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          |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop<br/>vastgoedportefeuille</b>                      |             | <b>262.480</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>        | <b>262.480</b>    |
| Overige waardeveranderingen<br>vastgoedportefeuille                                       | 15.1        | -842.042          | -                |                 | -842.042          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen<br>vastgoedportefeuille                            | 15.2        | 16.058.132        | 749.616          |                 | 16.807.748        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen<br>vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 15.3        | 79.794            | 0                |                 | 79.794            |
| <b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>   |             | <b>15.295.884</b> | <b>749.616</b>   | <b>0</b>        | <b>16.045.500</b> |
| Opbrengst overige activiteiten  | 16.1        | 675               | 57.802           |                 | 58.477            |
| Kosten overige activiteiten   | 16.2        | 0                 | -60.818          |                 | -60.818           |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>   |             | <b>675</b>        | <b>-3.016</b>    | <b>0</b>        | <b>-2.341</b>     |
| 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        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>   |             | <b>-2.413.254</b> | <b>-65.342</b>   | <b>0</b>        | <b>-2.478.596</b> |
| <b>TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>  |             | <b>18.200.246</b> | <b>1.059.613</b> | <b>0</b>        | <b>19.259.859</b> |
| Belastingen   | 19.         | -2.405.192        | -65.125          |                 | -2.470.317        |
| Resultaat uit deelnemingen  |             | 994.488           | 0                | -994.488        |                   |
| <b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>  |             | <b>16.789.542</b> | <b>994.488</b>   | <b>-994.488</b> | <b>16.789.542</b> |

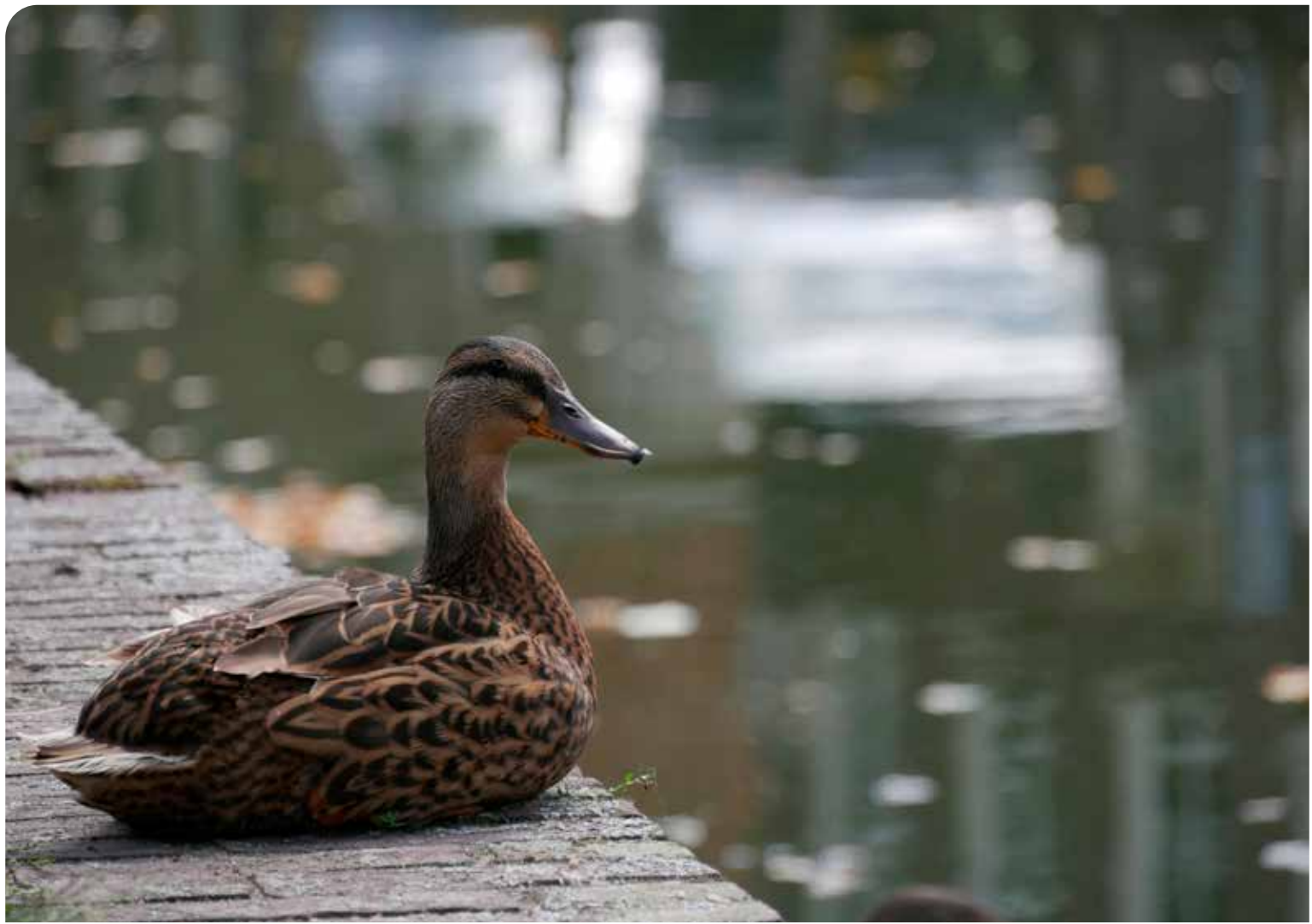
## Toelichting op DAEB/niet-DAEB kasstroom

|   | DAEB              | niet-DAEB      | Eliminaties | 2019              |
|---|-------------------|----------------|-------------|-------------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>  |                   |                |             |                   |
| <i>Ontvangsten:</i>   |                   |                |             |                   |
| Huurontvangsten   | 14.795.432        | 479.332        |             | 15.274.764        |
| Vergoedingen  | 506.060           | 45.123         |             | 551.183           |
| Overheidsontvangen  | 0                 | 0              |             | 0                 |
| Overige bedrijfsontvangsten   | 11.174            | 32.738         |             | 43.912            |
| Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)                        | 0                 | 0              |             | 0                 |
| <b>Saldo ingaande kasstroom</b>   | <b>15.312.666</b> | <b>557.193</b> |             | <b>15.869.859</b> |
| <i>Uitgaven:</i>  |                   |                |             |                   |
| Betalingen aan werknemers   | 1.309.677         | 30.928         |             | 1.340.605         |
| Onderhoudsuitgaven  | 4.220.555         | 99.669         |             | 4.320.224         |
| Overige bedrijfsuitgaven  | 2.783.002         | 65.721         |             | 2.848.723         |
| Betaalde interest   | 2.364.743         | 55.844         |             | 2.420.587         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat                      | 0                 | 0              |             | 0                 |
| Verhuurderheffing   | 1.875.503         | 0              |             | 1.875.503         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden                   | 122.658           | 2.897          |             | 125.555           |
| Vennootschapsbelasting  | 1.397.172         | 32.994         |             | 1.430.166         |
| <b>Saldo uitgaande kasstroom</b>  | <b>14.073.310</b> | <b>288.053</b> |             | <b>14.361.363</b> |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>                 | <b>1.239.356</b>  | <b>269.140</b> |             | <b>1.508.496</b>  |
| <b>(Des)investeringsactiviteiten</b>                                      |                   |                |             |                   |
| <i>MVA ingaande kasstroom</i>   |                   |                |             |                   |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden DAEB     | 746.919           | 0              |             | 746.919           |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV na inkoop in DPI periode          | 0                 | 0              |             | 0                 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden              | 0                 | 0              |             | 0                 |
| Verkoopontvangsten grond  | 41.309            | 0              |             | 41.309            |
| Verkoopontvangsten overig bezit   | 0                 | 0              |             | 0                 |
| <b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b> | <b>788.228</b>    | <b>0</b>       |             | <b>788.228</b>    |
| <i>MVA uitgaande kasstroom</i>  |                   |                |             |                   |
| Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden                             | 92.762            | 0              |             | 92.762            |
| Woningverbetering woon en niet-woongelegenheden                           | 2.950.459         | 0              |             | 2.950.459         |
| Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop                             | 218.407           | 0              |             | 218.407           |
| Sloopuitgaven, woon en niet-woongelegenheden                              | 111.850           | 59.344         |             | 171.194           |
| Investerings overig   | 16.419            | 0              |             | 16.419            |
| Externe kosten bij verkoop  | -8.202            | 0              |             | -8.202            |
| <b>Verwerving van materiële vaste activa</b>                              | <b>3.381.695</b>  | <b>59.344</b>  |             | <b>3.441.039</b>  |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                               | <b>-2.593.467</b> | <b>-59.344</b> |             | <b>-2.652.811</b> |
| <i>FVA</i>  |                   |                |             |                   |
| Ontvangsten overig  | 0                 | 0              |             | 0                 |
| Uitgaven overig   | 0                 | 0              |             | 0                 |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>                               | <b>0</b>          | <b>0</b>       |             | <b>0</b>          |
| <b>Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                   | <b>-2.593.467</b> | <b>-59.344</b> | <b>0</b>    | <b>-2.652.811</b> |

|   | DAEB              | niet-DAEB      | Eliminaties | 2018              |
|---|-------------------|----------------|-------------|-------------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>  |                   |                |             |                   |
| <i>Ontvangsten:</i>   |                   |                |             |                   |
| Huurontvangsten   | 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                 |
| <b>Saldo ingaande kasstroom</b>   | <b>15.098.292</b> | <b>603.147</b> |             | <b>15.701.439</b> |
| <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                 |
| <b>Saldo uitgaande kasstroom</b>  | <b>11.989.033</b> | <b>226.963</b> |             | <b>12.215.996</b> |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>                 | <b>3.109.259</b>  | <b>376.184</b> |             | <b>3.485.443</b>  |
| <b>(Des)investeringsactiviteiten</b>                                      |                   |                |             |                   |
| <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 grond  | 0                 | 0              |             | 0                 |
| Verkoopontvangsten overig bezit   | 350.000           | 0              |             | 350.000           |
| <b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b> | <b>707.750</b>    | <b>208.182</b> |             | <b>915.932</b>    |
| <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            |
| Investerings overig   | 235.917           | 0              |             | 235.917           |
| Externe kosten bij verkoop  | 17.724            | 164            |             | 17.888            |
| <b>Verwerving van materiële vaste activa</b>                              | <b>2.225.270</b>  | <b>-78.083</b> |             | <b>2.147.187</b>  |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                               | <b>-1.517.520</b> | <b>286.265</b> |             | <b>-1.231.255</b> |
| <i>FVA</i>  |                   |                |             |                   |
| Ontvangsten overig  | 0                 | 0              |             | 0                 |
| Uitgaven overig   | 0                 | 0              |             | 0                 |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>                               | <b>0</b>          | <b>0</b>       |             | <b>0</b>          |
| <b>Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                   | <b>-1.517.520</b> | <b>286.265</b> |             | <b>-1.231.255</b> |

|  | DAEB              | niet-DAEB      | Eliminaties | 2019              |
|--|-------------------|----------------|-------------|-------------------|
| <b>Financieringsactiviteiten</b>               |                   |                |             |                   |
| <i>Ingaand</i>                                 |                   |                |             |                   |
| Nieuwe te borgen leningen                      | -1.270.009        | -29.991        |             | -1.300.000        |
| <i>Uitgaand</i>                                |                   |                |             |                   |
| Aflossing geborgde leningen                    | 2.457.560         | 58.035         |             | 2.515.595         |
| Aflossing ongeborgde leningen                  | 1.413.770         | 33.386         |             | 1.447.156         |
| Saldo financieringsactiviteiten                | 2.601.321         | 61.430         |             | 2.662.751         |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>2.601.321</b>  | <b>61.430</b>  |             | <b>2.662.751</b>  |
| Kasstroom uit operationele activiteiten        | 1.239.356         | 269.140        |             | 1.508.496         |
| Kasstroom uit (des)investeringen               | -2.593.467        | -59.344        | 0           | -2.652.811        |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten        | -2.601.321        | -61.430        |             | -2.662.751        |
| <b>Totale kasstroom</b>                        | <b>-3.955.432</b> | <b>148.366</b> |             | <b>-3.807.066</b> |
| Saldo liquide middelen 1-1                     | 0                 | 0              |             | 5.053.163         |
| Saldo liquide middelen 31-12                   | 0                 | 0              |             | 1.246.097         |
| <b>Mutatie</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>       |             | <b>-3.807.066</b> |

|  | DAEB              | niet-DAEB      | Eliminaties | 2018             |
|--|-------------------|----------------|-------------|------------------|
| <b>Financieringsactiviteiten</b>               |                   |                |             |                  |
| <i>Ingaand</i>                                 |                   |                |             |                  |
| Nieuwe te borgen leningen                      |                   |                |             | 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        |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>2.824.943</b>  | <b>24.601</b>  |             | <b>2.849.544</b> |
| 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       |
| <b>Totale kasstroom</b>                        | <b>-1.233.204</b> | <b>637.848</b> |             | <b>-595.356</b>  |
| Saldo liquide middelen 1-1                     | 0                 | 0              |             | 5.648.519        |
| Saldo liquide middelen 31-12                   | 0                 | 0              |             | 5.053.163        |
| <b>Mutatie</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>       |             | <b>-595.356</b>  |



**Verklaring bestuurder**

**Getekend door de directeur-bestuurder op 26 mei 2020:**

**Mevrouw J.A.C. Tukker-Blok**

**Voor vaststelling getekend door de Raad van Commissarissen op 26 mei 2020:**

**Voorzitter:**

**Vice-voorzitter:**

**De heer M.B. de Winter**

**Mevrouw M.H. Korevaar RA**

**De heer mr. P.C. de Jong**

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

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

**De heer ir. B.P. de Wit**

**De heer mr. A.C. Bragt**

# 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.



## 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 2019

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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, inclusief volkshuisvestelijke aspecten;
- ▶ 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 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. 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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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 gerede 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, 26 mei 2020

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.

drs. GJ. Verwoert RA

---



Lek en Waard  
Wonen

