



Lek en Waard
Wonen



Jaarverslag 2020





Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|------------|
| | Voorwoord | 4 |
| 1 | Bestuursverslag | 10 |
| | Prestaties | |
| | 1.1 Klanten en dienstverlening | 11 |
| | 1.2 Vastgoed | 18 |
| | 1.3 Organisatie en financiën | 24 |
| | 1.4 Kengetallen | 26 |
| | Verslagen | |
| | 1.5 Raad van Commissarissen | 28 |
| | 1.6 Ondernemingsraad | 36 |
| | 1.7 Huurdersstichting | 37 |
| 2 | Governance en Financiën | 40 |
| | 2.1 Governance | 41 |
| | 2.2 Financiën | 45 |
| | 2.3 Maatschappelijke bijdrage | 52 |
| | 2.4 Verklaring | 55 |
| 3 | Jaarrekening | 56 |
| | Jaarrekening | 56 |
| | Ondertekening Bestuurder | 114 |
| 4 | Overige gegevens | 115 |
| | 4.1 Statutaire bepaling inzake de winstbestemming | 116 |
| | 4.2 Controleverklaring accountant | 117 |

Voorwoord

In dit jaarverslag zetten we de belangrijkste prestaties van Lek en Waard Wonen in 2020 op een rij. We zijn trots op de resultaten waarmee we hebben bijgedragen aan de volkshuisvesting in de kernen Langerak, Nieuwpoort, Groot-Ammers, Streefkerk, Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk. We hebben een bijzonder jaar achter de rug. Terugblikkend kunnen we niet om corona heen. In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft 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. Kort samengevat moesten we vanaf maart met z'n allen schakelen naar wat wél mogelijk was. Gelukkig zijn we daar snel en goed in geslaagd en konden we de dagelijkse werkzaamheden zoveel mogelijk door laten gaan.

De belangrijkste gebeurtenis in 2020 was de fusie met Beter Wonen Streefkerk. Na de start van de voorbereiding in 2019 is deze fusie per 1 april 2020 geformaliseerd en gedurende het verslagjaar volledig geïmplementeerd.

Vanwege de coronamaatregelen konden we helaas geen fysieke bewonersbijeenkomsten organiseren en moesten we de informatievoorziening naar onze huurders op andere manieren regelen. Met onze huurdersorganisaties hebben we in het verslagjaar nauw contact gehad over de impact van de coronamaatregelen maar ook over de gevolgen van de fusie voor de huurder.

Maar naast de fusie hebben we andere mooie resultaten behaald. Onze website is vernieuwd, onze portefeuillestrategie is uitgebreid met de woningen van de fusiepartner en we hebben het selectietraject voor een nieuw ERP-systeem doorlopen. Met de hele organisatie hebben we een cultuurtraject doorlopen en met elkaar gewerkt aan een goede dienstverlening. Met resultaat: de klanttevredenheid steeg naar een 8. We zijn gestart met de nieuwbouw van twee projecten, één van 24 woningen in Nieuw-Lekkerland en één van 4 woningen in Groot-Ammers. De oplevering wordt verwacht in het voorjaar van 2021. Daarnaast is de voorbereiding van een drietal herstructureringsprojecten in de kernen Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland in volle gang.

Ook 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.

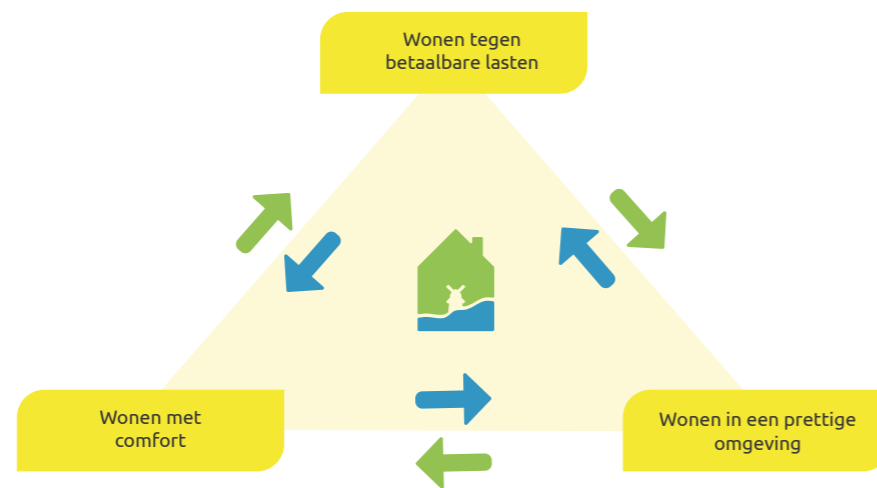
Woningmarkt

De woningmarkt in ons werkgebied is relatief ontspannen, maar in 2020 zagen we de vraagdruk, net als in 2019, licht oplopen. De actieve zoektijd naar een woning in de gemeente Molenlanden 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'!

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 2020 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 2020 ruimschoots aan.

Wonen met comfort

Investeren

De uitvoering van een tweetal nieuwbouwprojecten met in totaal 28 woningen en acht garages is van start gegaan in 2020. Dit betreft de projecten Emmastraat in Groot-Amers (nieuwbouw vier woningen) en Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland (24 woningen en 8 garages). De oplevering staat gepland voorjaar 2021. Alle woningen vallen in de categorie 'betaalbaar'.

Naast de investering in energetische maatregelen ad € 5,9 miljoen hebben we ca. € 2,5 miljoen euro uitgegeven aan planmatig onderhoud en verbetering van ons woningbezit.

Voor het herstructureringsproject Middelweg in Nieuw-Lekkerland (sloop 10 woningen en nieuwbouw) zijn de voorbereidingen gestart. Dit geldt ook voor de locatie Schoonenburglaan/Albrechtstraat in Nieuw-Lekkerland. Deze locatie met 39 seniorenwoningen willen we renoveren en zo de woningen weer toekomstbestendig maken.

Duurzaamheid

Verduurzaming van het bezit is een belangrijk onderdeel van ons vastgoedbeleid. Met duurzaamheidsmaatregelen verhogen we het comfort in de woning. In 2020 hebben we ca. 175 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, moesten we door de fusie bijstellen. Voor de woningen in de kern Streefkerk zetten we een inhaalprogramma op om eind 2023 wel op de gewenste index uit te komen.

Vanaf eind 2018 zijn we 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. In 2020 is de concept RES opgesteld en ingediend. Ondertussen wordt er doorgewerkt aan de definitieve RES. Die moet in juli 2021 zijn vastgesteld. Daarna wordt er elke twee jaar bekeken of, op

grond van nieuwe inzichten, innovaties en bewezen technieken of ervaringen, de Regionale Energiestrategie moet worden aangepast. Zo ontwikkelt de RES zich stapsgewijs. Lek en Waard Wonen neemt namens de corporaties in Molenlanden deel in de stuurgroep RES, volgt de ontwikkelingen en past indien nodig haar duurzaamheidsambities hierop aan.

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 en een goede telefonische bereikbaarheid.

(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 2020 weer mee aan de Aedes Benchmark. Deze benchmark vergelijkt corporaties op verschillende prestatievelen.

De beoogde score voor het huurdersoordeel (van C naar B) hebben we behaald. Door de coronacrisis moest de dienstverlening worden aangepast maar dit heeft niet geleid tot een lagere score. In de categorie bedrijfskosten daalde onze score conform de verwachting. Grotendeels is dit te verklaren door de fusiekosten.

Actuele ontwikkelingen

Het tempo waarmee we de samenleving zien veranderen is hoog. Een paar voorbeelden: we zien dat de ongelijkheid in de samenleving toeneemt, de vergrijzing gaat door, we hebben te maken met een energietransitie en technologische ontwikkelingen volgen zich in rap tempo op. De digitalisering van de maatschappij gaat steeds verder en lang niet iedereen kan daarbij



aanhaken. Daarnaast worden de komende jaren de effecten van de coronacrisis zichtbaar en merkbaar. We zitten midden in een transformatieperiode waarvan niemand weet wat de exacte uitkomst wordt.

Voor de organisatie is er in 2020 veel veranderd. We hebben ervaren dat thuiswerken prima kan, de organisatie heeft haar wendbaarheid en flexibiliteit in deze duidelijk getoond. Echter, er kleven ook nadelen aan in de zin van het missen van de sociale contacten op de werkvloer en een ervaren hogere werkdruk door een aantal medewerkers. Met elkaar zoeken we naar een nieuw evenwicht waarbij onze verwachting is, dat het thuiswerken voor een deel een structurele vorm zal krijgen.

Ontwikkelingen in de sector

Vooruitblik

Samen met alle collega-corporaties zijn we ongelooflijk belangrijk voor de toekomst van Nederland. De corona pandemie heeft het belang van de publieke sector onderstreept. We geven met elkaar vorm aan de opgaven die er liggen op het gebied van nieuwbouw, duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid voor de doelgroep waarvoor wij dagelijks ons werk doen. Het feit dat corporaties relatief conjunctuurongevoelig zijn, helpt hierbij.

Ook in 2021 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 2021 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.

Sectorbreed spelen ook de nodige vraagstukken waar in 2021 een standpunt over ingenomen moet worden. Dit zijn met name het Vestia dossier en de wijzigingen in het borgingsstelsel van het WSW.

De uitdagingen zijn groot, gelet op het feit dat niemand precies weet hoe de nieuwe werkelijkheid er na de coronatijd uit gaat zien. Wendbaarheid zal daarbij een belangrijke dimensie blijven, net als meer dienstverlening op maat en samenwerking met partners. Met elkaar zetten wij onze schouders eronder!

Bedankt

Bij Lek en Waard Wonen werken veel medewerkers met hart voor de huurder en voor de corporatie. Ook de betrokkenheid van onze huurdersorganisaties, onze huurders, de gemeente en onze samenwerkingspartners is groot. Ik wil hen allemaal hartelijk danken voor hun prettige en constructieve inzet. Al met al konden we ondanks de maatregelen en de gewijzigde manier van werken ons werk in het belang van de volkshuisvesting door laten gaan. Met dank aan allen voor hun inzet!



Adrie Tukker-Blok
directeur-bestuurder

1 Bestuursverslag

1.1 Klanten en dienstverlening

Goed en betaalbaar wonen

Lek en Waard Wonen verhuurt in totaal 2.633 eenheden, waarvan het merendeel sociale huurwoningen. (Dit is inclusief de circa 300 eenheden die er met de fusie met Beter Wonen bijgekomen zijn). Het woningbezit van Lek en Waard Wonen is, van oost naar west, verdeeld over de kernen Langerak, Nieuwpoort, Groot-Amers, Streefkerk, Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk.

In 2017 is de strategische koers van Lek en Waard Wonen op hoofdlijnen vastgesteld. Vanuit deze hoofdlijnen wordt gewerkt en richting gekozen. Het uitgangspunt is dat Lek en Waard Wonen er is voor de huurder. De prioriteiten van de corporatie zijn hierop afgestemd: 'wonen tegen betaalbare lasten', 'wonen met comfort' en 'wonen in een prettige omgeving'. Dit wordt samengevat als 'goed en betaalbaar wonen'!

Woongaard

Lek en Waard Wonen werkt samen met de woningcorporaties in de Alblasterwaard-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 2020 staan voor de gehele Woongaardregio ca. 71.000 woningzoekenden ingeschreven. Ongeveer 10% van het aantal woningzoekenden is in het vierde kwartaal van 2020 actief.



| Jaar | Ingeschreven wz einde periode | Actief wz |
|------|-------------------------------|-----------|
| 2019 | 66.382 | 12.208 |
| 2020 | 71.388 | 14.444 |

* 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 inschrijfduur. De zoektijd is een indicator om te meten hoe lang een woningzoekende actief heeft gereageerd, voordat deze een woning toegewezen krijgt. Een toewijzing vindt plaats op basis van inschrijfduur. De gemiddelde inschrijfduur binnen de gemeente Molenlanden bedraagt 3,8 jaar. De gemiddelde zoektijd is 1,2 jaar. In 2020 zien we een daling van de inschrijfduur maar een kleine stijging van de zoektijd, van 1,1 in 2019 naar 1,2 in 2020.

Woongaard niveau

Op Woongaard niveau is de inschrijfduur het afgelopen jaar toegenomen. De gemiddelde inschrijfduur is in 2020 6,6 jaar. De zoektijd is 1,6 jaar. De iets oplopende zoektijden vormen geen aanleiding tot maatregelen. Het is nog steeds goed mogelijk om op een redelijke termijn een woning te huren.

Uit het managementsysteem van Woongaard is gebleken dat bij een inschrijving meestal geen concrete verhuiscens aanwezig is. De meeste inschrijvers zijn 18-jarigen die zich alvast inschrijven en ouderen die zich uit voorzorg inschrijven voor een kleinere, geschiktere woning op termijn. In de woningmarktregio Woongaard en in de gemeente Molenlanden is sprake van een redelijk ontspannen sociale huurwoningmarkt. Een actief woningzoekende vindt in 14 tot 19 maanden een woning.

Toekomstige behoefte

Vastgesteld is dat er door vergrijzing van de bevolking een toenemende vraag is naar betaalbare appartementen en nultredenwoningen voor senioren in de sociale huurvoorraad. Er blijft daarom behoefte aan (kleine) grondgebonden woningen en gelijkvloerse appartementen bij de toekomstige nieuwbouwprojecten. De corporaties binnen de gemeente Molenlanden onderzoeken op welke manier dit segment toegevoegd dan wel uitgebreid kan worden. Hiertoe wordt overlegd met de gemeente over geschikte locaties.

Bij nieuwbouwlocaties overleggen gemeente en corporaties over welke opgave voor de sociale huur er in de betreffende kern ligt en of de corporatie hierin kan voorzien.

Verder is het uitgangspunt dat de nieuwbouw minimaal voldoet aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energie-neutraal zijn (BENG = Bijna Energieneutrale Gebouwen) en aardgasloos.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en herstructurering van bestaande wijken is het belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor het voorkomen van bodemdaling en klimaatadaptatie, om de gevolgen van droogte en wateroverlast op te kunnen vangen.

Bezwaren woningtoewijzing

Er zijn in 2020 geen klachten over de woningtoewijzing ontvangen door de Klachtencommissie Wonen Zuid Holland die voor behandeling in aanmerking kwamen.

De mutatiegraad is gedaald naar 5,3% (129 mutaties / 2.434 woningen). Het langjarig gemiddelde van Lek en Waard Wonen ligt op 6,0%.

In 2020 hebben er in totaal 129 mutaties plaatsgevonden: 7 mutaties beheer derden woning, 121 mutaties regulier en 1 mutatie niet-DAEB woning.

In de 2e helft van het jaar is gebleken dat de coronamaatregelen mensen aanzet om wat langer in hun woning te blijven. Het valt op dat sinds het begin van de coronamaatregelen begin maart, de mutatiegraad steeds verder is gedaald naar 5,3%.

Woningtoewijzingen van Lek en Waard Wonen

In 2020 heeft Lek en Waard Wonen 122 woningen toegewezen.

121 verhuurde woningen in 2020 behoren tot de sociale huurvoorraad (woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 737,14). Eén verhuurde woning in 2020 behoort tot de geliberaliseerde huurvoorraad (woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737,14)

- 111 woningen zijn toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen onder € 39.055,-
- Zeven woningen zijn toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 39.055,- en € 43.574,-
- Drie woningen zijn toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen boven € 43.574,-

Passendheidstoets

De 121 toewijzingen betrof 86 huurders met een potentieel recht op huurtoeslag = 71%. Van deze 86 huurders zijn 85 woningen passend toegewezen = 99%.

| Toewijzingen | Aantal met huurtoeslag | Toewijzingen met huurtoeslag | Passend | % Passend | Niet passend | % Niet passend |
|--------------|------------------------|------------------------------|---------|-----------|--------------|----------------|
| 121 | 86 | 71% | 85 | 99% | 1 | 1% |

Woningtoewijzingen 2020 (incl. één niet DAEB-woning)



| Aantallen eenpersoonshuishoudens | | | | | | |
|----------------------------------|------------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------|
| Leeftijd | Inkomen | Huurklasse | | | | |
| | | ≤ € 432,51 | € 432,51 - € 619,01 | € 619,01 - € 663,40 | € 663,40 - € 737,14 | > € 737,14 |
| < 66 | ≤ € 23.225 | 17 | 17 | 0 | 0 | 0 |
| | ≥ € 23.225 | 1 | 3 | 5 | 11 | 0 |
| > 66 | ≤ € 23.175 | 1 | 6 | 0 | 0 | 0 |
| | ≥ € 23.175 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| Totaal | | 19 | 28 | 6 | 11 | 0 |



| Aantallen tweepersoonshuishoudens | | | | | | |
|-----------------------------------|------------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------|
| Leeftijd | Inkomen | Huurklasse | | | | |
| | | ≤ € 432,51 | € 432,51 - € 619,01 | € 619,01 - € 663,40 | € 663,40 - € 737,14 | > € 737,14 |
| < 66 | ≤ € 31.550 | 2 | 13 | 0 | 0 | 0 |
| | ≥ € 31.550 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| > 66 | ≤ € 31.475 | 2 | 4 | 1 | 0 | 0 |
| | ≥ € 31.475 | 0 | 2 | 1 | 1 | 1 |
| Totaal | | 4 | 19 | 3 | 2 | 1 |

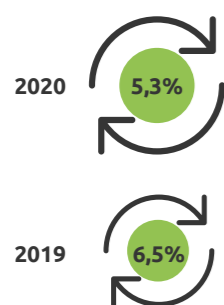


| Aantallen drie- of meerpersoonshuishoudens | | | | | | |
|--|------------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------|
| Leeftijd | Inkomen | Huurklasse | | | | |
| | | ≤ € 432,51 | € 432,51 - € 619,01 | € 619,01 - € 663,40 | € 663,40 - € 737,14 | > € 737,14 |
| < 66 | ≤ € 31.550 | 0 | 10 | 13 | 0 | 0 |
| | ≥ € 31.550 | 0 | 1 | 0 | 5 | 0 |
| > 66 | ≤ € 31.475 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | ≥ € 31.475 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | | 0 | 11 | 13 | 5 | 0 |

Woningtoewijzingen aan bijzondere doelgroepen

Voor 2020 is de taakstelling voor Molenlanden niet behaald. In 2020 zijn er door Lek en Waard Wonen vijf woningen toegewezen aan statushouders. De opgave van Lek en Waard Wonen voor huisvesting van statushouders binnen de gemeente Molenlanden is vastgesteld op 57% van de totale opgave voor 2020. Eind 2020 kan geconcludeerd worden dat door corona er een aantal strubbelingen zijn opgetreden in het samenwerkingsproces tussen Vluchtelingenwerk en de gemeente Molenlanden. Begin 2021 heeft de gemeente het initiatief genomen tot een overleg met alle partijen om hier verbetering in aan te brengen én zo te voorkomen dat er een grotere achterstand wordt opgebouwd. Per eind 2020 heeft de gemeente Molenlanden een achterstand van vier personen.

Mutatiegraad



| Toewijzingen | Inkomen < € 39.055,- | Norm is 80% | € 39.055,- en € 43.574,- | Norm is 10% | > € 43.574,- | Norm is 10% |
|--------------|----------------------|-------------|--------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 121 | 111 | 92% | 7 | 6% | 3 | 2% |

Lek en Waard Wonen heeft zich in 2020 extra ingezet om de vrije toewijzingsruimte optimaal te gebruiken. De vrijgekomen woningen zijn breder geadverteerd binnen Woongaard. De conclusie is dat het niet altijd lukt om de juiste doelgroep te bereiken. Daarnaast zijn er vraaggestuurd een aantal huurders geholpen. Lek en Waard Wonen blijft zich in 2021 nog verder inspannen om de door de overheid geboden vrije toewijzingsruimte zo volledig mogelijk te benutten voor de huisvesting van hogere inkomensgroepen.

Verdeelsleutel 2020 (totaal)

| | Gerealiseerd | Aantal woningen | Te realiseren in 2020 |
|--------------------|--------------|-----------------|-----------------------|
| Kleurrijk Wonen | 50% | 7 | 25% |
| Lek en Waard Wonen | 36% | 5 | 57% |
| Tablis Wonen | 14% | 2 | 18% |

Urgentie

In 2020 zijn 21 woningen toegewezen aan urgente woningzoekenden. Twee woningen aan een kandidaat met een medische urgentie. Eén woning aan een kandidaat die gehuisvest is vanuit een maatschappelijke opvang. Drie woningen aan een kandidaat met doorstroomurgentie i.v.m. een doorstroomtraject en 15 woningen aan een kandidaat 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 € 432,51
- Minimaal 60% van de woningen heeft een huur tot € 619,01
- Minimaal 75% van de woningen heeft een huur tot € 663,40
- Maximaal 25% van de woningen heeft een huur tot € 737,14

De huurverhoging per 1 juli 2020 is gelijk aan het inflatiepercentage. Het doorgevoerde percentage is vastgesteld op 2,6% voor alle eenheden, met uitzondering van de DAEB woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Deze hebben een huurverhoging van 1,3% gehad. De inkomsten uit de huurharmonisatie zijn vastgesteld op 0,31%. Er zijn in 2020 geen bezwaren ontvangen tegen de voorgestelde huurverhoging. Dit is conform verwachting aangezien in 2020 wederom inflatievolgend huurbeleid is toegepast.

Lek en Waard Wonen biedt maatwerk aan huishoudens die door een structurele inkomensdaling hun huur niet meer kunnen betalen. Voor die groep wordt een huurverlaging toegepast naar net onder de huurtoeslaggrens. In 2020 is één verlagingverzoek van de huurprijs ontvangen van een zittende huurder. Deze is gehonoreerd. Door de huurverhoging was de huurprijs boven de huurtoeslaggrens uitgekomen. Daarnaast zijn er 34 verzoeken ontvangen voor een huurprijsbevrozing. Al deze verzoeken zijn gehonoreerd.

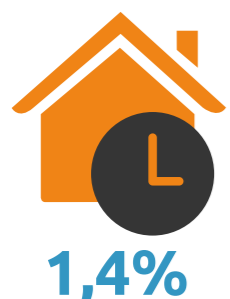
Huurders met betalingsachterstanden

Per december 2020 is er een huurachterstand van 1,4% (achterstand ten opzichte van de totaal te innen jaarhuur). In verband met de coronacrisis was de verwachting dat de huurachterstand mogelijk zou oplopen tot 2%. De verwachting is dat het werkelijke effect van de corona pandemie mogelijk pas in 2021 zichtbaar zal zijn.

Het totale huurachterstandspercentage in 2020 is toegenomen ten opzichte van 2019. Hierin speelt de coronacrisis een grote rol. Ook voor een deel van de huurders van Lek en Waard Wonen heeft dit gevolgen gehad. Ze werden minder ingezet voor werk, verloren hun baan, moesten een uitkering aanvragen of werkten als ZZP'er en kregen minder opdrachten binnen. Er is intensief contact met Avres en het Sociaal Team van de gemeente Molenlanden om deze huurders hulp te bieden die zij mogelijk nodig hebben.

Lek en Waard Wonen probeert maatwerk te leveren in individuele gevallen en heeft in 2020, bij aankondiging van de coronamaatregelen door de overheid, al haar huurders preventief aange-

Huurachterstand



schreven met een verzoek het bij de corporatie te melden als een inkomensterugval verwacht wordt. Op die manier kan Lek en Waard Wonen tijdig en vraaggestuurd in overleg met haar huurders een betaalafpraak maken en zo voorkomen dat huurders mogelijk in betalingsprobleem komen.

Als gevolg hiervan heeft Lek en Waard Wonen in 2020 wederom veel aandacht besteed aan het werkproces. Lek en Waard Wonen houdt belovenden en de woonconsulente legt meer huisbezoeken af bij bewoners met een huurachterstand. De ervaring leert dat meerdere manieren van contact zoeken ervoor zorgt dat er uiteindelijk contact gelegd wordt met de huurder. Het gevolg hiervan is ook meer inzet van de medewerkers.

Lek en Waard Wonen ziet een landelijke trend dat er minder ontruiming plaatsvinden. Lek en Waard Wonen heeft in 2020 geen ontruiming uitgevoerd. Dit zorgt er wel voor dat op andere manieren (vaak met hulpverlening) bekeken moet worden wat mogelijk is om de achterstand betaald te krijgen. Dit kost meer tijd en coördinatie met andere partijen. Lek en Waard Wonen heeft in 2020 gehoor gegeven aan een oproep van Aedes om te werken met ruimhartige maatwerkoplossingen voor huurders met betalingsproblemen en om alle huisuitzettingen uit te stellen, tenzij er andere urgente redenen zijn, zoals criminele activiteiten of extreme overlast.

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 2020. De kwaliteit van dienstverlening aan de huurders van Lek en Waard Wonen ligt rond of iets boven het landelijk gemiddelde. Daarnaast is er een stijging waarneembaar ten opzichte van 2019 op het gebied van de reparaties.



Klachtencommissie Wonen Zuid Holland

Bewoners van Lek en Waard Wonen kunnen met geschillen terecht bij de onafhankelijke Klachtencommissie Wonen Zuid Holland. Er zijn in 2020 geen geschillen ingediend.

Leefbaarheid

Zorgen voor betaalbare en comfortabele woningen is van belang voor het woonplezier van de huurders. Hoewel er geen grote leefbaarheidsproblemen zijn in de kernen waar Lek en Waard Wonen werkzaam is, vraagt het wel continu de aandacht. Soms alleen vanuit een signaleringsrol, maar op andere momenten in een meer actieve rol. Dit verschilt per situatie.

In het algemeen heeft Lek en Waard Wonen als lokale corporatie met name een rol in het faciliteren, signaleren en de inzet op preventie. Een goede samenwerking met maatschappelijke partners is hierbij noodzakelijk. Ook gezien diverse ontwikkelingen, waaronder de instroom

van minder zelfredzame huurders en het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen, dient de meer 'zachte' kant van het wonen geborgd te zijn. Lek en Waard Wonen investeert daarom in de leefbaarheid van de kernen, wijken en buurten en werkt samen met maatschappelijke partners binnen het sociale domein.

Wijk- en buurtbeheer

Algemeen

Er zijn diverse activiteiten ontwikkeld om het beheer in wijken buurten te bevorderen. Dit zijn enerzijds sociale activiteiten (vrijwilligersdag NLdoet en Week van het Huren) en anderzijds fysieke activiteiten (aanbrengen achterpadverlichting en onderhoud groenvoorziening).

In 2020 hebben de medewerkers van Lek en Waard Wonen vanwege de coronamaatregelen geen deel genomen aan de lokale vrijwilligersinitiatieven van NLdoet. Wel heeft Lek en Waard Wonen meegedaan met de Week van het Huren. Tijdens deze week organiseren woningcorporaties door het hele land activiteiten om het contact met huurders te versterken en huurders met elkaar in contact te brengen. Alle huurders van Lek en Waard Wonen hebben in deze week een aardigheidje aan de deur ontvangen. Huurders die 50 jaar of langer huren, en dat na een oproep in het bewonersblad 'Thuis' bij de corporatie hebben gemeld, werden verrast met een high tea aan huis. Medewerkers hebben de high tea in de Week van het Huren persoonlijk bij de huurders afgegeven en daarbij de juiste afstand bewaard.

Daarnaast heeft de corporatie plannen gemaakt om huurders in deze week, binnen de coronamaatregelen, op verschillende plaatsen te ontmoeten en in de gelegenheid te stellen om kennis te maken, vragen te stellen, dingen onder de aandacht te brengen of gewoon een praatje te maken. Door het oplopen van het aantal coronabesmettingen en de maatregelen van de overheid om dit tegen te gaan per 29 september 2020, heeft de corporatie besloten om daar toch vanaf te zien.

Lek en Waard Wonen vindt persoonlijk contact erg belangrijk en hoopt daarom dat de persoonlijke ontmoetingen in de toekomst weer mogelijk zullen zijn. De corporatie probeert de dienstverlening naar de huurders binnen de coronamaatregelen zo goed mogelijk te organiseren.

Wijkbeheer

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

Woonfraude

In 2020 zijn er geen meldingen ontvangen van een vermoeden dat de hoofdhuurder een woning niet als hoofdverblijf had. 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 hennepsteelt

Samen met de politie Zuid-Holland Zuid treedt Lek en Waard Wonen krachtig op tegen illegale steelt van hennep in haar woningen. Bij constatering van een dergelijk vergrijp wordt altijd overgegaan tot ontbinding van de huurovereenkomst. Er zijn in 2020 geen ontruiming geweest als gevolg van hennepsteelt.



Woonzorg-complexen Groot Ammers, Nieuwpoort, Langerak, Streefkerk en Nieuw-Lekkerland
In de voorgaande jaren was het gebruikelijk dat Lek en Waard Wonen een bijdrage verstreekte voor sociale activiteiten en bewonersinitiatieven die georganiseerd worden voor haar huurders in de woonzorg-complexen. Vanwege de coronamaatregelen zijn deze activiteiten in 2020 steeds verder afgebouwd tot een minimum. Vooral de activiteiten waarbij groepsvormingen vereist zijn, zoals bijvoorbeeld koffie-ochtenden, gezamenlijke maaltijden en senioren gym. Voor het welzijn van de bewoners van seniorencomplex De Vijverhof in Nieuwpoort en woonzorg-complexen de Strevenaer en Houthof in Streefkerk zijn er beheerders in dienst. Deze beheerders bieden ondersteuning op sociaal vlak en ondernemen de nodige acties om te zorgen dat men er prettig woont.

Overzicht Leefbaarheid uitgaven 2020

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| bevorderen sociale cohesie | 18.056 | 8.757 |
| bestrijden woonoverlast | 9.443 | 9.997 |
| veilige omgeving | 1.380 | 5.456 |
| bijdrage groenvoorziening en servicekosten | 77.337 | 50.813 |
| bijdrage aan gemeenschappelijke voorzieningen | 18.084 | 70.169 |
| toegerekende personeelskosten | 46.629 | 120.556 |
| Totaal | 170.929 | 265.748 |
| per vhe ongewogen | 65 | 101 |
| per DAEB woning | 71 | 110 |

De post bijdrage aan gemeenschappelijke voorzieningen in 2019 bevat onder andere de herinrichting van het Atrium in het Waellant in Nieuw-Lekkerland.

De toegerekende personeelskosten waren in 2019 fors hoger vanwege een andere toerekening destijds bij fusiepartner Beter Wonen.

Leegstand

Leegstandsgraad

De leegstandsgraad bedraagt in 2020 0,8% (2019, 0,6%). Het percentage aan derving ten opzichte van de totale jaarhuur bedroeg 0,60% (2019: 0,66%).

Het mutatieproces is vanwege de coronamaatregelen in 2020 iets aangepast. Het proces is erop ingericht om zoveel mogelijk persoonlijke contacten te vermijden. De kandidaat huurders hadden in 2020 voor een groot deel van het jaar geen mogelijkheid om een woning in bewoonde staat te bezichtigen. Hierdoor is er een lichte stijging van de leegstandgraad te zien.



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 31/12/2020 | | Per 31/12/2019 | |
|----------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| Goedkoop (< € 432,51) | 409 | 17% | 454 | 18% |
| Betaalbaar (€ 432,52 - € 619,01) | 1.291 | 53% | 1.313 | 54% |
| Betaalbaar (€ 619,02 - € 663,40) | 291 | 12% | 268 | 11% |
| Middelduur (€ 663,41 - € 737,14) | 314 | 13% | 289 | 12% |
| Duur (> € 737,14) DAEB | 105 | 4% | 94 | 4% |
| Duur (> € 737,14) niet-DAEB | 24 | 1% | 24 | 1% |
| Totaal | 2.434 | 100% | 2.442 | 100% |

De kwaliteit van het woningbezit

Portefeuillestrategie

Na de fusie met Beter Wonen Streefkerk heeft Lek en Waard Wonen haar portefeuilleplan 2018 – 2030 uitgebreid met het bezit in Streefkerk.

In het portefeuilleplan toetst Lek en Waard Wonen haar woningbouwprogramma voor de kernen Langerak, Nieuwpoort, Groot-Amers, Streefkerk, Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk. De strategische keuzes worden op complexniveau getoetst. De grootte van de gewenste sociale huurvoorraad is verder onderbouwd naar gewenste woonvormen, huurniveaus en kwaliteit. Het portefeuilleplan vormt de verbinding tussen de portefeuillestrategie (strategisch niveau / portfoliomanagement) en de uitvoering (operationeel niveau / propertymanagement).

Gewenste kwaliteit

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

| Score | | Aantal | % |
|-------|---|--------------|-------------|
| 1 | Zeer goed (nieuwbouw) | 1.028 | 39% |
| 2 | Goed (vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte) | 1.351 | 52% |
| 3 | Redelijk (geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte) | 189 | 7% |
| 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% |
| | Tussentotaal | 2.568 | 98% |
| | Niet gemeten | 65 | 2% |
| | Totaal | 2.633 | 100% |

Voor de complexen die binnen tien jaar voor herstructurering (ingrijpende renovatie en/of sloop/ nieuwbouw) in aanmerking komen, wordt een afwijkend onderhoudsbeleid aangehouden. Lek en Waard Wonen voert alle benodigde onderhoudswerkzaamheden uit, met uitzondering van vervangingen met een levensduur langer dan 10/15 jaar. Het betreft de volgende 101 woningen met een beperkte toekomstwaarde:

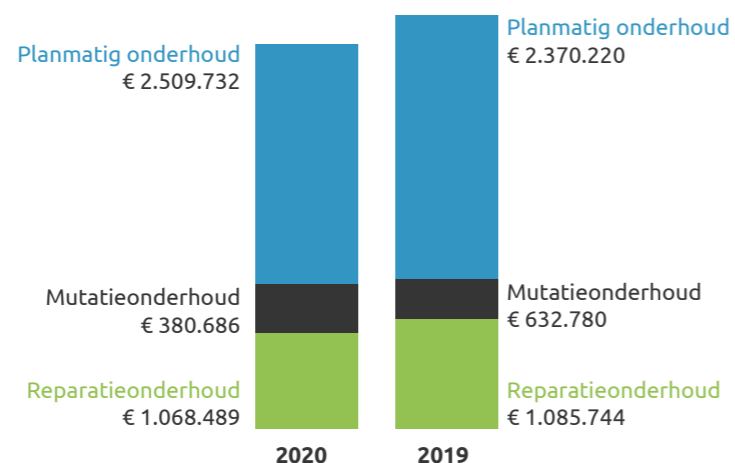
- 10 twee-onder-een-kap woningen aan de Middelweg in Nieuw-Lekkerland;
- 6 eengezinswoningen aan de Bernhardstraat 9 t/m 14 in Groot-Amers;
- 15 seniorenwoningen aan de Albrechtstraat in Nieuw-Lekkerland;
- 24 seniorenwoningen aan de Schoonenburglaan e.o.;
- 16 seniorenwoningen aan de Marslaan en Plutostraat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

Voor de 153 woningen op de verkooplijst wordt geen afwijkend onderhoudsbeleid toegepast. De meeste van deze woningen worden gewoon door geëxploiteerd.

| Plaats woning | per 31/12/2020 | |
|------------------|----------------|-------------|
| | aantal | % |
| Groot Amers | 421 | 17% |
| Kinderdijk | 19 | 1% |
| Langerak Zh | 234 | 10% |
| Nieuw Lekkerland | 1.224 | 50% |
| Nieuwpoort | 251 | 10% |
| Streefkerk | 285 | 12% |
| Totaal | 2.434 | 100% |

Onderhoud 2020

In 2020 is aan onderhoud uitgegeven:



| Onderhoud | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|---------|---------|
| Aantal reparatieverzoeken | 4.509 | 3.881 |
| Aantal mutaties | 129 | 165 |
| Reparatieonderhoud per verzoek | € 237 | € 280 |
| Mutatieonderhoud per mutatie | € 2.951 | € 3.835 |



Duurzaamheidsinvesteringen

Kaders en uitgangspunten

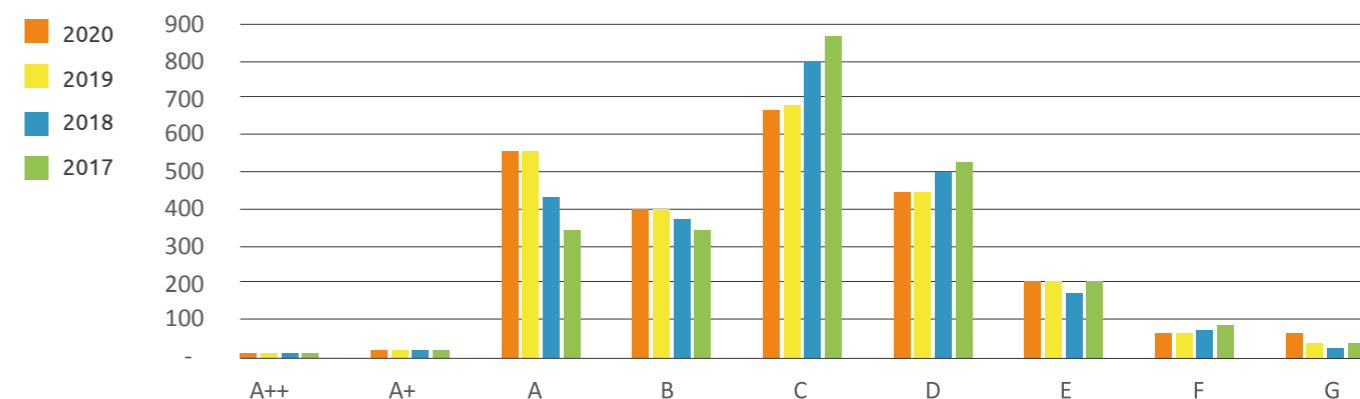
Lek en Waard Wonen investeert in haar woningen om deze duurzamer te maken. Er wordt bewust gekozen voor materialen, installaties, systemen en onderhoudsmethoden die het milieu minder belasten. Daarnaast wordt geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. Lek en Waard Wonen ziet haar bijdrage aan duurzaamheid als een kernopgave. De organisatie vervult een voorbeeld-functie. Voor de toekomst is het belangrijk om een energie neutrale woningvoorraad te hebben.

Lek en Waard Wonen sorteert de komende jaren voor om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben. In 2016 is een start gemaakt met het verduurzamen van het woningbezit. In de jaren 2016 t/m 2020 zijn circa 795 woningen verduurzaamd. In de jaren 2021 t/m 2023 volgen nog circa 840 woningen.

In 2020 zijn er, i.v.m. mutatie, 105 nieuwe labels afgemeld. De woningen waar in 2020 isolatie is aangebracht, konden niet meer in 2020 worden afgemeld. Dit gebeurt in 2021. De gemiddelde Energie-Index per einde 2020 bedraagt 1,56 / label C (2019: 1,56 / label C). Dit is inclusief het woningbezit in Streefkerk. Exclusief Streefkerk was de gemiddelde Energie-Index 1,52 / label C. Indien tijdig was afgemeld zou de gemiddelde EI index uitgekomen zijn op circa 1,47 exclusief Streefkerk.

De prestaties van Lek en Waard Wonen op het gebied van duurzaamheid kunnen als volgt worden weergegeven:

Energielabels afgemeld per 31-12



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 wil de woningcorporatie 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. Vanwege de fusie met Beter Wonen Streefkerk, waar nog geen duurzaamheidsmaatregelen genomen waren, zal Lek en Waard Wonen dit gemiddeld label B niet halen per eind 2021. De woningen in Streefkerk zullen ingevoegd worden in het duurzaamheidsproject in de jaren 2021 t/m 2023. De verwachting is dat eind 2023, aan het einde van het isolatieproject, het gemiddeld label B wel is gehaald.

De nieuwbouw die vanaf 2021 opgeleverd zal worden voldoet aan de meest recente bouwverordeningen en daarmee aan de BENG normen.

De 24 nieuwbouwwoningen aan de Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland en de vier woningen aan de Emmastraat in Groot-Amers die in 2021 gerealiseerd worden, zullen NOM-woningen worden (NOM = Nul Op de Meter).

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 CO2-neutraal woningbezit te hebben. De doelstellingen en ambities zijn verwerkt in een routekaart. De uitgangspunten van de routekaart zijn:

- Duurzaamheidsmaatregelen worden stapsgewijs uitgevoerd, waarbij wordt ingespeeld op de toekomstige ontwikkelingen in de markt;
- De werkzaamheden die op een bepaald moment worden uitgevoerd zijn later uit te breiden met aanvullende werkzaamheden, zonder dat daarvoor extra kosten gemaakt moeten worden (no-regret).

Afhankelijk van de exploitatiestrategie van de complexen kiest Lek en Waard Wonen voor verschillende ambities:

Ambitie 0

Lek en Waard Wonen waardeert de woningen niet op en accepteert de huidige energetische kwaliteit.

Lek en Waard Wonen kiest deze ambitie voor de woningen met een sloopbestemming.

Ambitie 1

Lek en Waard Wonen waardeert 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.

Lek en Waard Wonen kiest deze ambitie voor de woningen die op de verkooplijst staan.

Ambitie 2

Lek en Waard Wonen waardeert 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.

Lek en Waard Wonen kiest deze ambitie voor de woningen die de corporatie voor 2050 denkt te herstructureren.

Ambitie 3

Lek en Waard Wonen waardeert de buitenzijde van de woningen op het niveau BENG en waardeert 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.

Lek en Waard Wonen kiest deze ambitie voor de woningen die na 2050 in haar bezit zijn.

Ambitie 4

Lek en Waard Wonen waardeert 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 ($R_c = 6 \text{ m}^2\text{K/W}$).

Lek en Waard Wonen kiest deze ambitie voor de woningen die na 2050 in haar bezit zijn en waarvan de corporatie de uitstraling wil verbeteren. Of er wordt overgegaan tot uitvoering van dit ambitieniveau wordt bekeken bij de concrete planontwikkeling.



Verkopen

De verkopen in 2020 kunnen als volgt worden gespecificeerd:



De verkoopvijver voor de komende jaren bestaat uit 153 woningen. De verwachting is dat in 2021 zes bestaande woningen worden verkocht. Daarnaast wordt verwacht dat het komende jaar zes woningen worden verkocht die onder de hoogspanningsmasten gelegen zijn en in aanmerking komen voor de uitkoopregeling. Drie van deze woningen zijn reeds leeg. De overige drie komen naar verwachting in de loop van 2021 leeg. De resterende drie woningen onder de hoogspanningsmasten zullen naar verwachting verhuurd blijven.



1.3 Organisatie en financiën

Organisatie

In het jaar 2020 moest als gevolg van de coronapandemie plotseling worden overgeschakeld naar thuiswerken. De ICT-systemen en de telefooncentrale waren daar gelukkig goed op voorbereid. Omdat Lek en Waard Wonen vindt dat de dienstverlening zo goed als mogelijk moet doorgaan is er wel altijd een minimale bezetting van circa 3 à 4 personen op kantoor geweest. Uiteraard zijn daarbij de regels van het RIVM in acht genomen.

In april 2020 zijn Lek en Waard Wonen en Beter Wonen Streefkerk gefuseerd. De medewerkers van beide organisaties werkten vanaf 1 januari 2020 al samen op het kantoor van Lek en Waard Wonen. Vanaf januari 2020 zijn daardoor ook zo veel als mogelijk de processen al geïntegreerd. Per januari 2021 is als laatste het onderhoudsproces gelijkgeschakeld. Ook het onderhoud aan de woningen in Streefkerk wordt inmiddels door de huisaannemer Zwaluwe Bouw uitgevoerd.

Op het gebied van ICT waren er ook ontwikkelingen in 2020. Lek en Waard Wonen heeft zich, samen met een aantal andere corporaties, georiënteerd op een nieuw ERP-systeem. Eind 2020 is besloten om in 2021 nog niet te starten met een implementatietraject voor een nieuw systeem, maar eerst de ontwikkelingen van het beoogde systeem bij andere corporaties in de regio af te wachten.

Formatie

De formatie eind 2020 bestaat uit 18,4 fte (2019: 18,3 fte). De formatie wordt ingevuld door 24 medewerkers. Het aantal fulltimers bedraagt negen personen, het aantal parttimers 15. Eind 2020 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). Ook wordt tijdelijk een parttime senior medewerker financiën ingehuurd voor de administratieve samenvoeging van Beter Wonen Streefkerk en Lek en Waard Wonen.

De organisatie biedt bovendien plaats aan één stagiair. Normaliter wordt daarnaast aan meerdere scholieren een kortdurende stageplaats aangeboden. In 2020 waren er vanwege het thuiswerken geen mogelijkheden voor een stagiair.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2020 kan als volgt worden gespecificeerd.



Kortdurend verzuim

| 2020 | 2019 |
|------|------|
| 1,7% | 1,9% |



Langdurig verzuim excl. zwangerschapsverlof

| 2020 | 2019 |
|------|------|
| 3,2% | 5,8% |

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 € 48.621 (2019: € 52.940). In 2020 is een bedrijfsbrede training AVG georganiseerd, daardoor hebben nagenoeg alle medewerkers minimaal één opleiding of cursus gevolgd. Veel cursussen en opleidingen zijn in 2020 online gegeven. Helaas zijn ook een aantal ingeplande opleidingen uitgesteld of geannuleerd.

Financieel resultaat



| x € 1.000 | 2020 | 2019 |
|---|--------------|---------------|
| netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 7.574 | 6.920 |
| netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 |
| netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 57 | 150 |
| netto resultaat overige activiteiten | 53 | -4 |
| overige organisatiekosten | -24 | -221 |
| leefbaarheid | -171 | -266 |
| bedrijfsresultaat | 7.489 | 6.579 |
| waardeverandering vastgoedportefeuille | 5.926 | 28.923 |
| saldo financiële baten en lasten | -2.322 | -2.556 |
| belastingen | -3.589 | -1.741 |
| resultaat na belastingen | 7.504 | 31.205 |

Het jaarresultaat 2020 bedraagt € 7.504.000 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, grotendeels volgens de basisvariant van het Handboek Marktwaardering. De marktwaardestijging is in 2020 fors lager dan 2019. Dat komt omdat de leegwaarde stijging in de gemeente Molenlanden wat achterloopt op de provincie Zuid-Holland. Hierdoor stijgt ook de marktwaarde in verhuurde staat wat minder snel. Een stijging van ruim 2% van de waarde van het vastgoed is op lange termijn niet ongebruikelijk.



1.4 Kengetallen

| Boekjaar | 2020 | 2019 |
|---|---------|---------|
| Gegevens bezit | | |
| Woningen en woongebouwen | 2.434 | 2.442 |
| Overige wooneenheden | 115 | 114 |
| Bedrijfsruimten, garages, gronden | 84 | 84 |
| Totaal verhuurbare eenheden (vhe) | 2.633 | 2.640 |
| Woningen in aanbouw | 28 | - |
| Gemiddelde WOZ-waarde per vhe | 165.510 | 159.062 |
| Mutaties in het bezit | | |
| Aantal opgeleverd | 0 | 1 |
| Aantal aangekocht voor verhuur | 0 | 0 |
| Aantal aangekocht voor doorverkoop | 2 | 1 |
| Aantal verkocht bestaand | 4 | 13 |
| Aantal verkocht na terugkoop | 1 | 1 |
| Aantal naar voorraad | 4 | 0 |
| Aantal gesloopt | 0 | 57 |
| Aantal samenvoegingen | 0 | 0 |
| Administratieve aanpassingen | 1 | -3 |
| Aantal wooneenheden naar huurprijsklasse | | |
| Goedkoop | 409 | 454 |
| Betaalbaar | 1.582 | 1.581 |
| Middelbaar | 313 | 289 |
| Duur (niet-geliberaliseerd) | 104 | 94 |
| Duur (geliberaliseerd) | 24 | 24 |
| Prijs/kwaliteit-verhouding woningen | | |
| Gemiddelde huurprijs per 31 december | 554 | 538 |
| Gemiddeld aantal punten WWS | 156 | 158 |
| Gemiddeld percentage maximale huurprijs | 68% | 67% |
| Gemiddelde huurverhoging (incl. huurharmonisatie) | 2,8% | 1,7% |

| Boekjaar | 2020 | 2019 |
|--|---------|---------|
| Kwaliteit | | |
| Aantal reparatieverzoeken per vhe | 1,71 | 1,47 |
| Kosten niet-planmatig onderhoud per vhe | 550 | 651 |
| Kosten planmatig onderhoud per vhe | 953 | 898 |
| Verhuur van woningen | | |
| Mutatiegraad (excl. verkopen) | 5,3% | 6,8% |
| Leegstandsgraad incl. verkoop | 0,8% | 0,6% |
| Huurachterstand in % van de jaarhuur | 1,5% | 1,2% |
| Huurderving leegstand in % van de jaarhuur | 0,5% | 0,6% |
| Huurderving in % van de jaarhuur | 0,6% | 0,7% |
| Financiële continuïteit | | |
| Solvabiliteit | 78,0 | 77,9 |
| Rentabiliteit eigen vermogen | 2,6 | 11,0 |
| Rentabiliteit vreemd vermogen | 3,5 | 3,9 |
| Rentabiliteit totaal vermogen | 2,6 | 9,2 |
| Operationele cash-flow per vhe | 940 | 547 |
| Balans en winst- en verliesrekening | | |
| Eigen vermogen per vhe | 111.032 | 107.895 |
| Totaal huuropbrengsten per vhe | 6.606 | 6.450 |
| Rentelasten per vhe | 906 | 986 |
| Jaarresultaat per vhe | 2.850 | 11.820 |
| Personeelsbezetting | | |
| Werkelijk (fte) | 18,4 | 18,3 |
| Werkelijk (fte) per 1.000 woningen | 7,0 | 6,9 |

1.5 Verslag 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. Ook voor ons als toezichthouders was 2020 een bijzonder jaar. De rol van toezichthouders is door corona niet veranderd, maar de coronamaatregelen vergroten wel de afstand. Met name de persoonlijke ontmoetingen moesten we ook tijdens onze vergaderingen een aantal keren missen. Alles overziend kijk ik toch terug op een goed jaar voor Lek en Waard Wonen. De dienstverlening aan de huurders ging zoveel als mogelijk door en de geplande nieuwbouwprojecten gingen van start.

De Raad bestaat uit zeven 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 tussen Beter Wonen Streefkerk en Lek en Waard Wonen is geformaliseerd op 1 april 2020. Begin 2020 zijn er 15 woningen gesloopt en na de zomer zijn twee nieuwbouwprojecten van start gegaan, in totaal 28 sociale huurwoningen. Daarnaast zijn ca. 175 woningen voorzien van dak-/vloer- en/of spouwmuurisolatie.

De kwaliteit van dienstverlening aan de huurders is licht gestegen naar een 8.

Ik dank het bestuur, management en medewerkers voor hun inzet en prestaties in dit bijzondere jaar.

M.B. de Winter, voorzitter



Fusie per 1 april 2020

Per 1 april 2020 is de fusie tussen Woningbouwstichting Beter Wonen en Stichting Lek en Waard Wonen formeel bekrachtigd. Vanwege het feit dat met terugwerkende kracht tot 1-1-2020 beide boekjaren zijn samengevoegd, geeft dit RvC verslag het beeld van heel 2020 weer.

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 Raad de accountant opdracht voor het controleren van de jaarstukken en keurt de Raad de opdrachtverlening goed voor de (vierjaarlijkse) maatschappelijke visitatie.

Legitimatie, governancecode

De Raad van Commissarissen handelt op basis van bevoegdheden conform de statuten en hanteert een werkwijze die in het Reglement Raad van Commissarissen is beschreven. Hierin is opgenomen dat de Raad met twee separate commissies werkt: de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Begin 2021 is dit uitgebreid met een Strategiecommissie. Voor de separate commissies is een reglement opgesteld. Deze commissies adviseren over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC onverlet.

De Raad van Commissarissen handelt binnen de grenzen van de Woningwet en werkt op basis van de Governancecode Woningcorporaties 2020. 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 belangenverstremgeling

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties 2020 en dat er geen sprake is van belangenverstremgeling.

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat de bestuurder geen onverenigbare (neven) functies bekleedt en dat er geen sprake is van belangenverstremgeling. Bij geen enkel onderwerp heeft de bestuurder zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

Zelfevaluatie

Op 8 december 2020 heeft de RvC zijn zelfevaluatie gehouden. Er is een verplichting om hierbij eens per twee jaar begeleid te worden door een externe deskundige. De remuneratiecommissie heeft hiervoor Atrivé geselecteerd.

Ter voorbereiding is door de externe deskundige een governancescan en een documentenonderzoek uitgevoerd. Daarnaast is vooraf met zowel het management, bestuur als alle RvC-leden afzonderlijk een gesprek gevoerd over het functioneren van de RvC en zijn individuele leden.

Uit de governancescan en het documentenonderzoek blijkt dat de governance bij Lek en Waard Wonen op orde is. De uitkomst hiervan is tijdens de zelfevaluatie besproken. Daarnaast zijn per

commissaris de sterke en ontwikkelpunten besproken. Ook is de kracht van RvC als geheel aan de orde geweest, alsmede zijn ontwikkelpunten. Drie onderwerpen zijn hierbij verder uitgelicht: aanwezigheid van het MT tijdens RvC vergaderingen, alerte en kritische blik van de Raad en strategie. Daarnaast is aan de hand van de waardenmatrix geïnventariseerd vanuit welke waarden RvC-leden waarnemen, denken en handelen.

De directeur bestuurder is bij een deel van de zelfevaluatie aanwezig geweest.

Benoemingen in 2020

In 2020 bestond de Raad van Commissarissen uit zeven leden waarvan er drie benoemd zijn op bindende voordracht van de huurdersorganisaties.

Mevrouw M. Korevaar, vicevoorzitter van de Raad, is na ontvangst eind 2020 van een positieve zienswijze van de Autoriteit in de RvC-vergadering van 9-2-2021 met ingang van 14 februari 2021 herbenoemd voor een periode van vier jaar.

Deskundigheidsbevordering

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 aandacht besteed aan de benodigde deskundigheid en competenties in het licht van haar drie rollen: toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord.

Op het gebied van Permanente Educatie zijn de volgende inspanningen verricht:

| PE-punten | 2020 | 2019 | Totaal |
|--|------|------|--------|
| M.B. de Winter | 8 | 7 | 15 |
| M.H. Korevaar | 33 | 54,5 | 87,5 |
| A.C. Bragt | 7 | 4 | 11 |
| P.C. de Jong | 9 | 26 | 35 |
| A.G.H. Rouwers | 25 | 31 | 56 |
| R.J.E. Theeuwen | 8 | 7 | 15 |
| B.P. de Wit | 4 | 10 | 14 |
| J. Lagendijk (commissaris tot fusiedatum 1 april 2020) | - | 4 | 4 |

De VTW schrijft 10 PE punten in twee jaar voor. Hier is door de zittende RvC leden ruimschoots aan voldaan.

Overleg met de directeur-bestuurder

Bilateraal en onderling overleg

De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder hadden in 2020 regelmatig tussentijds contact en agendaoverleg. In deze gesprekken vervulde de voorzitter een klankbord voor de directeur-bestuurder. De relatie met de directeur-bestuurder is open en professioneel. Ditzelfde was van toepassing op de periode tot 1 april 2020 bij Beter Wonen Streefkerk inzake het overleg tussen de Raad en de interim-bestuurder.

Overleg voltallige Raad

In 2020 heeft de Raad van Commissarissen als volgt vergaderd met de bestuurder:

| 2020 | LWW vanaf 1-4-2020 | BW tot 1-4-2020 | LWW tot 1-4-2020 |
|---|--------------------|-----------------|------------------|
| Reguliere vergaderingen RvC met de bestuurder | 7 | 2 | 1 |
| Evaluatievergadering deel zonder bestuurder | 1 | n.v.t. | n.v.t. |



Tijdens de jaarlijkse themabijeenkomst in oktober, die is georganiseerd voor de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder, de MT leden en de bedrijfscontroller, is de SWOT-analyse besproken en is een strategische discussie gevoerd over de maatschappelijke opgave en kerntaken voor Lek en Waard Wonen. Ook zijn voor Lek en Waard Wonen relevante trends en ontwikkelingen besproken en zijn de belangrijkste onderdelen uit de Woonvisie toegelicht.

Regulier overleg

Als onderdeel van de rol als adviseur/klankbord is tijdens reguliere vergaderingen gediscussieerd over thema's zoals de impact van de coronacrisis, het werken in de corporatie van de toekomst, het onderzoek 'Opgaven en middelen', de naleving van de governancecode, de inzet van het vermogen 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 goedkeuringsbesluiten c.q. vaststellingsbesluiten genomen over het jaarverslag en de jaarrekening 2019 van zowel Lek en Waard Wonen als van Beter Wonen. De jaarrekeningen zijn besproken in aanwezigheid van de externe accountants. Aan de bestuurder is decharge verleend voor het gevoerde beleid.

De Raad heeft het controleplan 2020 goedgekeurd en BDO opdracht gegeven voor de controle over boekjaar 2020.

De Raad heeft in februari het voorgenomen besluit tot fusie met Beter Wonen per 1 april 2020 goedgekeurd, inclusief de benoeming van 2 nieuwe leden voor de Raad ingaande de fusie-datum.

De Raad van Commissarissen nam in 2020 een vaststellingsbesluit over het beoordelingskader voor de bestuurder en het beloningsbeleid voor bestuur en Raad van Commissarissen.

De Raad heeft in 2020 (voorafgaande) goedkeuring verleend aan het Intern Controleplan, de voorgestelde Statutenwijziging, de profielschetsen voor de leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder, de gewijzigde Procuratieregeling, de uitwerking van de prestatieafspraken 2021.

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

- Het gunningsbesluit isolatieprojecten 2020
- Het investeringsbesluit voor de bouw van 4 woningen aan de Emmastraat in Groot-Ammers
- Het startbesluit herstructurering 10 woningen aan de Middelweg in Nieuw-Lekkerland
- Het startbesluit renovatie 39 woningen aan de Schoonenburglaan in Nieuw-Lekkerland

De Raad heeft de volgende dechargebesluiten goedgekeurd:

- Dechargebesluit isolatieprojecten 2018
- Dechargebesluit renovatie Liesdel

Daarnaast heeft de Raad de meerjarenbegroting 2022-2030, de begroting 2021 en het jaarplan 2021 vastgesteld.

Tenslotte is gedurende het jaar de nodige aandacht besteed aan de governance en is de Governancecode 2020 besproken. Ook de omgang met en participatie en invloed van belanghebbenden is aan de orde geweest. Regelmatig is ook de impact van de coronacrisis met de Raad besproken. Vanwege de coronamaatregelen heeft er dit jaar geen fysiek overleg tussen de vertrouwenspersoon en de Raad plaatsgevonden.

Overleg Huurdersorganisaties

Naast het bijwonen van huurdersbijeenkomsten hebben de huurderscommissarissen Rouwers, Theeuwen en Bragt tweemaal met de Huurdersstichting Lek en Waard Wonen en met Stichting Huurdersbelang Streefkerk overlegd over diverse actuele onderwerpen, waaronder de rolinvulling, de voorgenomen fusie tussen beide huurdersorganisaties, de woningmarkt, de leefbaarheid, de prestatieafspraken en de woonvisie. Ook de samenwerking met de corporatie, de implementatie van de fusie en de impact van de coronacrisis waren onderwerp van gesprek. De betrokkenheid van de huurderscommissarissen wordt zeer gewaardeerd door de huurdersorganisaties.

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 gerealiseerde spreiding van de OR leden over de organisatie, de betrokkenheid van de OR bij en de zienswijze op het verloop van de fusie, de betrokkenheid bij de organisatieontwikkeling en de betrokkenheid van de OR bij maatregelen in verband met corona. Ook het onderwerp Werken in de corporatie van de toekomst is aan de orde geweest.

Overleg belanghouders en netwerkpartners

Vanwege het bijzondere jaar met coronamaatregelen is de jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst niet doorgegaan. Wel heeft de Raad aan het begin van het jaar overlegd met één van de belangrijkste zorgpartners in het werkgebied van Lek en Waard Wonen. Het geplande overleg met het College van B en W van de gemeente Molenlanden is door de omstandigheden tweemaal uitgesteld en doorgeschoven naar 2021.

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 2020 onder andere vergaderd over de jaarrekening en de bijbehorende rapportages van BDO Accountants en Hoek en Blok, het Jaarplan 2021 en de (meerjaren) begroting, het Intern Controleplan 2020, de gewijzigde Procuratieregeling en de fiscale strategie c.q. het Fiscaal Statuut.

Ook de fasedocumenten van drie herstructureringsprojecten, de kritieke prestatie-indicatoren (kpi), de opdrachtverstrekking aan de accountant, de door BDO uitgebrachte Managementletter, de assurancerapporten, de door de controller uitgevoerde audits, de rapportagestructuur, de tertaalrapportages, en het borgingsplafond WSW zijn onderwerp van gesprek geweest. De Auditcommissie heeft de Raad geadviseerd ten aanzien van de financieel economische onderwerpen en de fasedocumenten van de diverse projecten.



| Samenstelling Auditcommissie in 2020 | | |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|
| Periode | Voorzitter | Lid |
| 2020 | M.H. Korevaar | R.J.E. Theeuwen |
| Aantal vergaderingen: 6 | | |

Remuneratiecommissie

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

De Remuneratiecommissie heeft de Raad 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 accountant van BDO. Het oordeel van de Raad van Commissarissen over de bestuurder is positief.

In het najaar heeft de Remuneratiecommissie de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad voorbereid en betreffende de keuze voor een bureau voor de externe begeleiding geadviseerd aan de Raad. Ook het beloningsbeleid voor de Raad en de directeur-bestuurder voor 2021 is voorbereid. Najaar 2020 is de herbenoemingsprocedure gestart voor mevrouw Korevaar. Op 26 november is een positieve zienswijze voor de herbenoeming ontvangen. De herbenoeming heeft plaatsgevonden op 14 februari 2021.



| Samenstelling Remuneratiecommissie in 2020 | | |
|--|--------------|----------------|
| Periode | Voorzitter | Lid |
| 2020 | 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 Raad besproken.



| Samenstelling en aandachtsgebieden Raad van Commissarissen | | |
|--|----------------|--|
| | Voorzitter | M.B de Winter |
| | Vicevoorzitter | M.H. Korevaar |
| Lid (huurderscommissaris vanaf 1-4-2020) | | A.C. Bragt (tot 1-4 huurderscommissaris Beter Wonen, vanaf 1-4 Lek en Waard Wonen) |
| | Lid | P.C. de Jong |
| Lid (huurderscommissaris) | | A.G.H. Rouwers |
| Lid (huurderscommissaris) | | R.J.E. Theeuwen |
| | Lid | B.P. de Wit (tot 1-4 voorzitter Beter Wonen, vanaf 1-4 Lek en Waard Wonen) |
| Lid (huurderscommissaris tot 1-4-2020) | | J. Lagendijk (commissaris Beter Wonen tot aan fusiedatum 1-4-2020) |

| RvC aandachtsgebieden | De Winter | Korevaar | Bragt | De Jong | Rouwers | Theeuwen | De Wit | Lagendijk (tot 1 april) |
|---------------------------------|-----------|----------|-------|---------|---------|----------|--------|-------------------------|
| Governance | ++ | +++ | +++ | +++ | +++ | +++ | +++ | + |
| Volkshuisvestelijk | + | +++ | +++ | +++ | +++ | +++ | +++ | ++ |
| Vastgoedontwikkeling en- beheer | + | ++ | ++ | ++ | +++ | +++ | ++ | +++ |
| Financiën en control | + | +++ | ++ | +++ | +++ | +++ | +++ | + |
| Juridische zaken | + | ++ | +++ | +++ | ++ | ++ | ++ | + |
| Organisatieontwikkeling en HRM | +++ | +++ | ++ | ++ | ++ | ++ | +++ | + |
| Communicatie | +++ | + | ++ | + | ++ | ++ | ++ | + |

Dhr. M.B. de Winter is directeur/partner van een bureau in promotionele middelen, merkactivatie en marketing services. De heer De Winter vertegenwoordigt binnen de Raad het deskundigheidsgebied Communicatie en Marketing.

De nevenfunctie van de heer De Winter is: lid strategische denktank bij een boom specialistisch bedrijf.

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

Mevr. M.H. Korevaar RA is manager bij Woonstichting Leystromen. Als MT lid bij Leystromen heeft zij de portefeuille Financiën, Rapportage & Analyse, HRM, Informatiemanagement en Onderhoud (inclusief Planmatig Onderhoud, Verduurzaming en Vastgoedmanagement). Mevrouw Korevaar vertegenwoordigt binnen de Raad de deskundigheidsgebieden Financiën en Control.

Mevrouw Korevaar is per 14 februari 2017 benoemd. Zij is vicevoorzitter van de Raad en tevens voorzitter van de Auditcommissie. Met ingang van 14 februari 2021 is mevrouw Korevaar herbenoemd voor de tweede termijn. Haar tweede zittingstermijn loopt tot 14 februari 2025.

Dhr. mr. A.C. Bragt is wethouder binnen de gemeente Zaltbommel (portefeuille Sociaal Domein). De heer Bragt vertegenwoordigt binnen de Raad de deskundigheidsgebieden Juridische zaken en Volkshuisvesting.

Dhr. Bragt is benoemd op voordracht van de Huurdersorganisaties en door fusie per 1 april 2020 toegetreden tot de Raad van Lek en Waard Wonen. De zittingstermijn loopt tot en met 13-12-2022. Dhr. Bragt maakt per 1-1-2021 deel uit van de begin 2021 opgerichte Strategiecommissie.

Dhr. mr. P.C. de Jong is teamleider afdeling Beheer en Operatie bij het Waterschap Hollandse Delta. De heer De Jong vertegenwoordigt binnen de Raad de deskundigheidsgebieden Juridisch en Governance. Nevenfuncties van de heer De Jong zijn: commissielid bezwaarschriften Dordrecht, voorzitter RvC 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: Voorzitter van de Raad van Commissarissen bij Woningbouwvereniging Heerjansdam, vicevoorzitter van de Raad van Toezicht bij Patrimonium Barendrecht, 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 huurdersorganisaties benoemd per 14 mei 2018 voor een periode van 4 jaar. Zijn tweede termijn eindigt op 13 mei 2026. De heer Rouwers maakt per 1-1-2021 deel uit van de begin 2021 opgerichte Strategiecommissie.

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

De heer Theeuwen is op bindende voordracht van de huurdersorganisaties 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.

Dhr. ir. B.P. de Wit was tot eind 2020 directeur-bestuurder van een zorginstelling. De heer De Wit vertegenwoordigt binnen de Raad de deskundigheidsgebieden Financiën en Control. Nevenfuncties van de heer De Wit zijn: toezichthouder bij het Willem van Oranjecollege te Waalwijk, bestuurder Kerkrentmeesterlijk beheer en bestuurslid van De scholen van Oranje in Dordrecht.

De heer De Wit is door fusie per 1 april 2020 toegetreden tot de Raad van Lek en Waard Wonen. Zijn zittingstermijn eindigt per 1 april 2021.

Dhr. J. Lagendijk (huurderscommissaris tot aan de fusiedatum 1 april 2020) was tot aan zijn pensionering directeur-eigenaar van een bouwbedrijf.

De heer Lagendijk is per 1 april 2020 afgetreden.

Aftreedrooster Raad van Commissarissen

| Naam | Datum eerste benoeming | Einde van de 1e (4-jaars) termijn | Einde van de 2e (4-jaars) termijn | Uiterste datum van aftreden |
|---|------------------------|--|---|----------------------------------|
| M.B. de Winter Voorzitter RvC Deskundigheidsgebied: Communicatie & Marketing | 28-01-2015 | 27-01-2019 (Herbenoemd per 27-1-2019) | 27-01-2023 | 27-01-2023 |
| M.H. Korevaar Vicevoorzitter RvC Deskundigheidsgebied: Financiën & Control | 14-02-2017 | 13-02-2021 (Herbenoemd per 13-2-2021) | 13-02-2025 | 13-02-2025 |
| A.C. Bragt Vanaf 1-4 lid RvC LWW, tot 1-4 lid RvC BW Deskundigheidsgebied: Juridische zaken en volkshuisvesting | 14-12-2018 | 13-12-2022 | N.v.t. i.v.m. afspraak bij fusie 1 termijn | 13-12-2022 |
| P.C. de Jong Lid RvC Deskundigheidsgebied: Governance en juridische zaken | 01-01-2018 | 31-12-2021 | 31-12-2025 | 31-12-2025 |
| R.J.E. Theeuwen Lid RvC Deskundigheidsgebied: Vastgoedontwikkeling en -beheer, financiën en control | 01-02-2018 | 31-01-2022 | 31-01-2026 | 31-01-2026 |
| A.H.G. Rouwers Lid RvC Deskundigheidsgebied: Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en -beheer | 14-05-2018 | 13-05-2022 | 13-05-2026 | 13-05-2026 |
| B.P. de Wit Vanaf 1-4 lid RvC LWW, tot 1-4 voorzitter RvC BW Deskundigheidsgebied: Financiën & Control | 14-12-2018 | 01-04-2021 Aangepaste termijn i.v.m. afspraak bij fusie | - | 01-04-2021 |
| J. Lagendijk Tot 1-4 commissaris bij BW Deskundigheidsgebied: Vastgoedontwikkeling en -beheer | 01-07-2014 | 01-07-2018 | - | 01-04-2020 afspraak bij fusie |

1.6

Verlag Ondernemingsraad

In dit verslag blikt de Ondernemingsraad (OR) terug op de besproken en uitgevoerde zaken in 2020



Instemming en advies

In 2020 is de OR 1 keer gevraagd advies uit te brengen. Het betrof een adviesaanvraag over de implementatie van een nieuw ERP-systeem.

De OR gaf een positief advies ten aanzien van de keuze voor de leverancier maar wel met diverse aandachtspunten (o.a. up-to-date hebben van data, druk op de werkvloer, inwerken tijdelijk personeel ter vervanging van personeel dat bij implementatie betrokken is).

Samenwerking directeur-bestuurder

De OR voelt zich betrokken door de wijze van samenwerken met de directeur-bestuurder. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de OR goed geïnformeerd. Waar nodig worden extra vergaderingen ingezet voor een toelichting vanuit de directie.



Coronavirus

Het coronavirus heeft invloed op diverse werkomstandigheden, denk aan online vergaderen en het vele thuiswerken. Het MT heeft een OR-lid gevraagd aan te schuiven bij de speciale 'corona-overleggen' van het MT. Peter Verveer, voorzitter OR, zit de vergaderingen bij. Eenmalig is aan de medewerkers een bedrag toegekend voor onder andere het aanschaffen van apparatuur/verbeteren van de thuiswerkplek.



Aan de OR is gevraagd een voorstel te doen voor een thuiswerkvergoeding. Deze vergoeding wordt maandelijks uitgekeerd naar rato het aantal uren dat een medewerker in dienst is.

Bijeenkomst interne veiligheid

Halverwege 2020 is een bijeenkomst georganiseerd voor het personeel inzake de veiligheidsbeleving. Dit traject werd begeleid door een externe adviseur. Tijdens de bijeenkomst zijn de gevoelens van 'onveiligheid' gepeild. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn groepen gevormd die met elkaar twee onderwerpen hebben uitgewerkt en gepresenteerd. Het coronavirus maakte de samenwerking voor het maken van de presentaties lastig, maar het was prettig om het samen te beleven. Een aantal tips, handvaten en ideeën zorgen voor een positief resultaat.



Nieuw lid

De OR bestond lange tijd alleen uit medewerkers van de afdeling Klant en Wonen. Dit is meerdere keren besproken met de directeur en we wensten dit anders. Zeker ook voor het plannen van vergaderingen en de input daarvoor. De fusie van Beter Wonen met Lek en Waard Wonen zorgde voor nieuwe kansen. Eja Noorland is per november 2020 lid geworden. Eja is werkzaam op de afdeling Financiën, Vastgoed en Bedrijfsvoering.



Contact met RvC

Jaarlijks vindt eenmalig overleg plaats tussen de OR en de RvC. Tijdens dit overleg wordt teruggeblikt en worden eventuele verbeterpunten besproken. Dit overleg is meer een moment om bij te praten dan voor het bespreken van issues, omdat deze zelden spelen. Daarnaast is de OR vrij om ook tussentijds contact te zoeken met de RvC.

1.7

Verlag Huurdersstichting

Inleiding

Gedurende de periode van overleg over de voorgenomen fusie tussen Stichting Lek en Waard Wonen en Woningstichting Beter Wonen is er tussen de huurdersvertegenwoordigingen Huurdersstichting Lek en Waard Wonen (HS-LWW) en Stichting Huurdersbelang Streefkerk (SHS) een prettige en constructieve samenwerking ontstaan. Daarom heeft het bestuur van HS-LWW en het bestuur van SHS besloten om gezamenlijk verslag te doen van hun activiteiten over het afgelopen jaar.



Opmerking: Waar verder in dit jaarverslag wordt gesproken over het bestuur en Huurdersstichting, wordt bedoeld het bestuur van beide huurdersorganisaties.

Het bestuur

Bij aanvang van het verslagjaar bestond het bestuur van Huurdersstichting Lek en Waard Wonen (HS-LWW) uit vijf bestuursleden. Drie bestuursleden zijn woonachtig in de kern Nieuw-Lekkerland en twee bestuursleden zijn woonachtig in de kern Groot-Amers. Het bestuur van Stichting Huurdersbelang Streefkerk (SHS) bestond uit vier bestuursleden. Allen woonachtig in de kern Streefkerk. Begin derde kwartaal heeft één bestuurslid om voor hem moverende redenen zijn bestuursfunctie beëindigd. Pogingen om bestuursleden te werven uit de kernen Nieuwpoort/Langerak zijn helaas nog steeds niet geslaagd.



Fusie Stichting Lek en Waard Wonen – Woningstichting Beter Wonen

Per 1 april 2020 is de fusie tussen Stichting Lek en Waard Wonen en Woningstichting Beter Wonen een feit geworden. Het bestuur hecht er waarde aan zijn waardering uit te spreken over de wijze waarop dit proces is verlopen.



Fusie Huurdersstichting Lek en Waard Wonen en Stichting Huurdersbelang Streefkerk

Het afgelopen jaar heeft in het teken gestaan van de voorgenomen fusie tussen HS-LWW en SHS. Tijdens de huurdersraadplegingen, gehouden in november 2019 (m.b.t. de voorgenomen fusie tussen de corporaties), is dit voornemen voorgelegd aan de aanwezige huurders. Alle aanwezige huurders hebben positief op het voornemen gereageerd.

ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst tussen LWW en de huurdersorganisaties

Daar fysiek overleg met de huurders het afgelopen jaar vanwege de coronamaatregelen niet mogelijk is geweest, is aan het voornemen tot een fusie in de oktober uitgave van het blad Huurderspunt uitgebreid aandacht besteed en zijn huurders alsnog in de gelegenheid gesteld eventuele bezwaren tegen de fusie kenbaar te maken. Hierop is geen enkele reactie ontvangen.

Het streven is dat de akte statutenwijzing op 1 februari 2021 zal worden getekend.



ondertekening van de prestatieafspraken



Adviezen

In 2020 is gekwalificeerd advies uitgebracht over de volgende zaken:

- 19-02-2020: Portefeuilleplan 2020
- 23-03-2020: Huurverhoging 2020
- 12-08-2020: Verkoop woningen Venuslaan
- 01-11-2020: Sociaal statuut Middelweg nrs. 50-68
- 18-11-2020: Convenant klachtencommissie
- 30-11-2020: Begroting 2021

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:

- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Veilige en prettige woonomgeving
- Goede dienstverlening
- Communicatie/terugkoppeling naar de achterban

Overlegorganen met corporatie, Raad van Commissarissen en overige activiteiten

Naast 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 moeilijke knelpunten tijdig signaleerd en is er daadwerkelijk invloed op het beleid van Lek en Waard Wonen.

In 2020 heeft er vijfmaal formeel overleg plaatsgevonden met de corporatie, tweemaal met de huurderscommissarissen en driemaal met de gemeente, andere corporaties en huurdersorganisaties werkzaam in de gemeente Molenlanden in verband met de prestatieafspraken 2021.

Opmerkingen

Vanaf het tweede kwartaal heeft overleg uitsluitend digitaal plaatsgevonden.

Achterbanraadplegingen hebben het afgelopen jaar niet plaatsgevonden, dit i.v.m. de beperkende maatregelen ingevolge de coronapandemie.

Prestatieafspraken

Op 13 mei 2020 heeft de gemeente Molenlanden haar woonvisie gepresenteerd. Deze woonvisie is de leidraad voor de prestatieafspraken. Op 4 en 16 november 2020 is er overleg geweest tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties m.b.t. de prestatieafspraken voor 2021, waarin afspraken zijn gemaakt betreffende de volgende thema's:

- betaalbaarheid
- beschikbaarheid
- bijzondere doelgroepen
- duurzaamheid en kwaliteit
- leefbaarheid
- participatie

De afspraken zijn vastgelegd in het document prestatieafspraken 2021.

Cursussen

Het bestuur heeft een cursus Outlook gevolgd, waaronder ook het programma Teams.

Tot slot wil het bestuur van de Huurdersstichting Lek en Waard Wonen en de Stichting Huurdersbelang Streefkerk de directie en medewerkers van Stichting Lek en Waard Wonen bedanken voor de prettige en constructieve samenwerking in het afgelopen jaar.

Wij vertrouwen erop dat dit voor ons als nieuwe Huurdersstichting Langs de Lek in 2021 op eenzelfde wijze zal mogen plaatsvinden.

2 Governance en Financiën

2.1 Verslag Governance

Raad van Commissarissen

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

Bestuur

Het bestuur volgt de Governancecode Woningcorporaties 2020.

Samenstelling en nevenfuncties

Gedurende het verslagjaar bestond het bestuur van Stichting Lek en Waard Wonen uit mevrouw J.A.C. Tukker-Blok. Tot aan de fusie per 1 april 2020 was de heer B.G.M. Gruijters interim-bestuurder bij Woningbouwstichting Beter Wonen.

Mevrouw Tukker had in 2020 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

Vanaf 1 juli 2020 is zij voorzitter van een serviceclub.

Vanaf 25 november 2020 maakt zij deel uit van het lokale bestuur van een politieke partij.

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

| PE-punten | 2020 | 2019 | 2018 | Totaal |
|--------------------|------|------|------|--------|
| J.A.C. Tukker-Blok | 31 | 71 | 58,5 | 160,5 |

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 (toezichtbrief 2020) is in januari 2021 afgegeven en de conclusie is dat de Aw de risico inschatting voor alle onderdelen van het beoordelingskader voor Lek en Waard Wonen kwalificeert als 'laag'.

Overleg met personeel en bewoners

Ondernemingsraad

De directeur-bestuurder heeft in 2020 regelmatig formeel overleg gevoerd met de Ondernemingsraad over de onderwerpen vanuit de Wet op de Ondernemingsraden. In 2020 waren de fusie met Beter Wonen per 1 april 2020, de gevolgen van de coronapandemie, de uitkomsten én de opvolging daarvan van het eind 2019 gehouden medewerkerstevredenheidsonderzoek en de selectie van een nieuw ERP-systeem 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 (digitale) bijeenkomsten georganiseerd voor alle medewerkers.

Huurdersstichting Lek en Waard Wonen en Stichting Huurdersbelang Streefkerk

Alle huurders worden vertegenwoordigd door de Huurdersstichting Lek en Waard Wonen en Stichting Huurdersbelang Streefkerk (vanaf de fusie met Beter Wonen per 1 april 2020).

Met beide huurdersorganisaties is in 2020 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 fusie met Beter Wonen per 1 april 2020. Met beide huurdersorganisaties is ook regelmatig overlegd over de impact van de maatregelen van de coronapandemie voor de huurders.

In 2020 hebben beide huurdersorganisaties zich ingespannen om te komen tot een fusie en daarmee weer één huurdersorganisatie voor Lek en Waard Wonen. Per 1 februari 2021 is de akte getekend en gaat de nieuwe huurdersorganisatie verder onder de naam Huurdersstichting Langs de Lek. De huurdersorganisatie doet elders in deze jaarstukken verslag van haar werkzaamheden.

Overleg met gemeente

Lek en Waard Wonen hecht veel waarde aan het overleg met één van haar belangrijkste stakeholders, de gemeente Molenlanden. Belangrijke onderwerpen waren: (sociale) grondprijzen, de nieuwe Woonvisie, prestatieafspraken, huisvesting kwetsbare groepen, huisvesting vergunninghouders en de lokale lasten.

Uitbrengen bod

Voor 1 juli 2020 heeft Lek en Waard Wonen het jaarlijks bod uitgebracht op basis van de uitvoering van het Meerjarenperspectief Wonen.

Prestatieafspraken met gemeente en huurdersvertegenwoordiging

De gemeente heeft eind 2020 de Woonvisie vastgesteld. Als gevolg van dit late moment in het jaar ontbrak gedurende de voorbereidingsperiode voor de prestatieafspraken in 2020 formeel de basis voor afspraken. Alle partijen hebben uitgesproken wel nieuwe afspraken te willen maken. Omdat een Woonvisie nog ontbrak, en daarmee ook de onderlegger voor langjarige afspraken, is ervoor gekozen om kortlopend een aantal beknopte afspraken te maken voor het jaar 2021.

De woningcorporaties en huurdersorganisaties in Molenlanden hebben in december de Prestatieafspraken 2021 officieel vastgelegd met de gemeente. Het vastleggen van prestatieafspraken maakt voor de buitenwereld helder waar zij op mag rekenen.

In 2021 worden nieuwe prestatieafspraken gemaakt met alle corporaties in het werkgebied van de gemeente Molenlanden, op basis van de vastgestelde Woonvisie.

Fusie

De gemeente heeft een positieve zienswijze afgegeven op de fusie per 1 april 2020 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 door de gemeente en heeft afspraken kunnen maken voor het percentage realisatie van sociale huurwoningen op de uitbreidingslocatie in de kern Nieuw-Lekkerland.

Overleg met belanghouders

Vanwege het bijzondere jaar met coronamaatregelen is de jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst niet doorgedaan. In de plaats daarvan is met een aantal belanghouders individueel (digitaal) overleg gevoerd.

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 fusie. Het DAEB-vastgoed wordt gewaardeerd volgens de basisvariant van het Handboek Marktwaardering. In het verslagjaar zijn de statuten aangepast.

Beveiliging persoonsgegevens, privacy

In 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. Er is een veiligheidscoördinator aangesteld en er wordt sinds 2018 een verwerkingsregister bijgehouden.

In 2020 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 AVG-training georganiseerd voor alle medewerkers

In 2020 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 de relatief kleine werkorganisatie, zoals bijvoorbeeld juridische en fiscale kennis, wordt ingehuurd.

De risico's die verband houden met de activiteiten van de corporatie zijn in kaart gebracht, inclusief de beheersmaatregelen, en maken onderdeel uit van het vastgestelde Intern Controleplan van Lek en Waard Wonen. In 2020 is er, in verband met de coronapandemie, een aparte risicoanalyse opgesteld gerelateerd aan dit onderwerp. De controller heeft een compliance toets aan het RFBB uitgevoerd. De conclusie is dat LWW voldoet aan het RFBB.

Integriteitsmeldingen

In 2020 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 (Aw). Investerings worden beoordeeld aan de hand van de kaders zoals deze zijn vastgelegd in het investeringsstatuut. Primair doel is het borgen van betaalbare huren voor de doelgroepen van Lek en Waard Wonen. Het streven is betaalbare huren tot 75% van de maximale huur.

Impact coronacrisis

Vanaf maart 2020 hebben Nederland en grote delen van de wereld te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kan Lek en Waard Wonen haar dagelijkse activiteiten regulier voortzetten, rekening houdend met de maatregelen die noodzakelijk zijn om 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. Als grootste risico's zijn in maart 2020 benoemd: uitval van medewerkers, mogelijke vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, mogelijk uitstel van onderhoud en langere leegstand van te verhuren eenheden door gewijzigde processen. In werkelijkheid heeft Lek en Waard Wonen in beperkte mate met al deze risico's te maken gehad. Bij bouw- en renovatietrajecten is dit beperkt gebleven tot uitstel van een aantal te isoleren daken. In het onderhoud is het uitstel ook beperkt gebleven tot een beperkt aantal badkamers en keukens.

Jaarresultaat en waarde vastgoedportefeuille

Het jaar 2020 is afgesloten met een jaarresultaat van € 7,5 miljoen (2019: € 31,2 miljoen). Het resultaat is ten gunste van het eigen vermogen gebracht. Het resultaat wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardeverandering van de vastgoedportefeuille van € 5,9 miljoen. De woningmarktprijzen zijn in 2020 wederom sterk gestegen. De effecten van de gestegen WOZ-waarde hebben ook hun effect op de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille van Lek en Waard Wonen, alhoewel dit effect fors lager is dan vorig jaar.

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 waardebeoordeling van het vastgoed is geen exacte wetenschap.

Per 31 december 2020 is in totaal € 218 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen 2019: € 210 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 € 224 miljoen. Dit impliceert dat circa 76% 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 Aw. Meer in het bijzonder is met het statuut invulling gegeven aan de opdracht als Toegelaten Instelling uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting en een zodanig financieel beleid en beheer te voeren, dat het voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd.

De beleidsregels van 5 september 2012 inzake het gebruik van financiële derivaten en de beleidsregels van 27 januari 2015 inzake verantwoord beleggen zijn hierbij van kracht. Besluiten op het gebied van financieel beleid en beheer worden genomen binnen de vastgestelde kaders. In het jaarverslag wordt op een transparante, complete en inzichtelijke wijze verantwoording afgelegd over het gevoerde treasurybeleid en de resultaten van geëffectueerde transacties en maatregelen. De rekening-courantfaciliteit wordt gebruikt voor het opvangen van onverwachte schommelingen in de liquiditeitspositie. Rentevervalsingen bieden de mogelijkheid om boetevrij af te lossen.

De verwachte ontwikkeling van de financiële positie

Vanaf 2019 beoordelen de Aw en WSW de risico's van corporaties op basis van een nieuw gezamenlijk beoordelingskader.

In het gemeenschappelijk beoordelingskader ligt vast:

- de risicogebieden waar de Aw en WSW naar kijken (scope);
- de concrete kwantitatieve en kwalitatieve beoordelingselementen in die risicogebieden (inhoud);
- de weging en samenhang van de bevindingen (risicogericht);
- de benodigde gegevens (input).

Met het gezamenlijk beoordelingskader komen de Aw en WSW, ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid, tot een zelfstandig maar afgestemd oordeel. Zij overleggen waar nodig over de timing en inhoud van mogelijke maatregelen en interventies. Het risicobeoordelingsmodel van de Aw en WSW is direct gekoppeld aan het gezamenlijk beoordelingskader.

De ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader, aangevuld met de gemiddelde rentelast van de leningenportefeuille, de schuld per vhe en het aantal jaren waarin de schuld vanuit de operationele kasstroom kan worden afgelost, zijn als volgt:

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|
| ICR [min 1,4] | 1,53 | 2,03 | 1,96 | 2,16 | 2,63 | 3,05 | 2,80 |
| LTV beleidswaarde (%) [max 85%] | 53% | 51% | 53% | 57% | 60% | 62% | 63% |
| Solvabiliteit marktwaarde (%) | 78% | 78% | 75% | 74% | 74% | 73% | 73% |
| Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%] | 43% | 45% | 38% | 34% | 35% | 34% | 33% |
| Dekkingsratio marktwaarde (%) [max 70%] | 19% | 19% | 25% | 26% | 26% | 25% | 24% |
| Onderpandratio (%) [max 70%] | 25% | 24% | 18% | 20% | 21% | 21% | 21% |
| Gemiddelde rentelast leningen o/g (%) | 3,6% | 3,3% | 3,0% | 2,5% | 2,2% | 2,1% | 2,0% |
| Schuld per gewogen VHE (*€ 1000) | 25,4 | 25,7 | 26,9 | 29,3 | 31,2 | 33,1 | 34,2 |
| Schuld/5-jrs gemiddelde operationele kasstroom | 28,7 | 24,2 | 23,3 | 21,6 | 22,2 | 24,1 | 26,1 |

Definities

- ICR - Interest Coverage Ratio: meet in hoeverre de corporatie in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
- LtV - Loan to value: meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
- Solvabiliteit: meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
- Dekkingsratio: in bovenstaande tabel is de dekkingsratio de verhouding tussen de totale schuldrestant en de totale marktwaarde.
- Onderpandratio: de marktwaarde van de geborgde leningen afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed waarop het WSW hypotheek heeft gevestigd.
- De gemiddelde kasstroom (5 jaar) afgezet tegen de restantschuld ultimo voorgaand boekjaar, waarbij gekeken wordt of de corporatie binnen 30 jaar haar restantschuld vanuit de operationele kasstroom kan aflossen.

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 2021-2025 laat de volgende ontwikkelingen zien. Benodigde financiering is verwerkt in de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De ontwikkeling van de kasstromen voldoet aan het financiële beleid en de hierin vastgestelde kaders.

| x € 1.000 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 1.445 | 2.475 | 2.131 | 2.414 | 3.182 | 3.723 | 3.338 |
| Kasstroom uit (des)investeringen | -1.217 | -4.076 | -6.400 | -8.909 | -8.487 | -9.637 | -6.205 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -2.950 | 570 | 1.818 | 6.495 | 5.305 | 5.914 | 2.867 |
| Mutatie liquide middelen | -2.721 | -1.031 | -2.451 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liquide middelen begin | 5.295 | 2.574 | 0 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| Liquide middelen eind | 2.574 | 1.543 | 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:

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 e.v. |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|-------|-------|-----------|
| Rente + opslag korte financiering | -0,09% | -0,27% | -0,07% | 0,01% | 0,03% | 0,34% |
| Rente + opslag lange financiering | 0,55% | 0,55% | 0,95% | 1,25% | 1,60% | 2,10% |

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 2021-2030 in onderstaand overzicht weergegeven. Hieruit blijkt dat het renterisico relatief laag is.

| jaar | schuld per 1/1 | var. Hoofdsom lening | aflossing | nieuwe lening | schuldrestant ultimo | renteconversie | risico | % |
|------|----------------|----------------------|-----------|---------------|----------------------|----------------|--------|-------|
| 2020 | | | | | 67.022 | | | |
| 2021 | 67.022 | 2.000 | 5.031 | | 61.991 | 312 | 7.343 | 11,0% |
| 2022 | 61.991 | 2.000 | 3.120 | | 58.871 | 1.394 | 6.514 | 9,7% |
| 2023 | 58.871 | 2.000 | 5.024 | | 53.847 | 2.079 | 9.102 | 13,6% |
| 2024 | 53.847 | 2.000 | 6.026 | | 47.820 | 0 | 8.026 | 12,0% |
| 2025 | 47.820 | 2.000 | 3.105 | | 44.715 | 0 | 5.105 | 7,6% |
| 2026 | 44.715 | 2.000 | 3.188 | | 41.527 | 2.500 | 7.688 | 11,5% |
| 2027 | 41.527 | 2.000 | 3.124 | | 38.404 | 0 | 5.124 | 7,6% |
| 2028 | 38.404 | 2.000 | 3.213 | | 35.191 | 766 | 5.979 | 8,9% |
| 2029 | 35.191 | 2.000 | 3.078 | | 32.113 | 0 | 5.078 | 7,6% |
| 2030 | 32.113 | 2.000 | 2.988 | | 29.125 | 902 | 5.889 | 8,8% |

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 2020 is het borgingsplafond t/m 2022 vastgesteld. Het borgingsplafond is gebaseerd op de dPi 2019. Het toegekende plafond 2021 en 2022 bedraagt respectievelijk 44,8 miljoen en 51,1 miljoen, dit is voldoende om de in de meerjarenbegroting opgenomen investeringen in DAEB-bezit te financieren. Er zijn geen leningen aangetrokken ten behoeve van de financiering van niet-DAEB bezit.

Toezicht Aw/WSW

De Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben in 2020 het 'verticaal en integraal' toezicht ingericht op basis van het gezamenlijk beoordelingskader en elkaars inzichten. Het doel hiervan is het risicoraamwerk in de corporatiesector te versterken en de administratieve lasten te verminderen. Uit de beoordelingen blijkt dat Lek en Waard Wonen een laag risicoprofiel heeft. In 2020 zijn voor LWW de volgende resultaten in het kader van het toezicht gerealiseerd.

- De toezichtbrief 2020 van het Aw geeft geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor Lek en Waard Wonen is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Hier vallen ook het lage risico in het kader van onrechtmatigheid en integriteit onder.
- Voor de beoordeling over rechtmatigheid in 2020 heeft LWW de Aw op voorhand geïnformeerd over het ontbreken van de passage eigen bewoning bij de verkoop van een woning in januari 2020 van de fusiepartner Beter Wonen. Naar verwachting zal dit geen afbreuk doen aan het oordeel van de Aw in 2021.
- De Aw heeft in 2020 goedkeuring verleend aan:
 - de voorgenomen fusie tussen Lek en Waard Wonen en Beter Wonen.
 - de verkoop van 3 woningen onder de hoogspanningsmasten in Nieuw-Lekkerland aan de gemeente Molenlanden.
 - De statutenwijziging voor het schrappen van de Maatschappelijke Adviesraad en de wijziging van de statutaire gemeente.

- De Aw heeft in 2020 een positieve zienswijze afgegeven voor de herbenoeming van mevrouw M.H. Korevaar, lid van de RvC.
- De Aw heeft vastgesteld dat geen besluit nodig is voor de ontwikkeling van 8 garages als onderdeel van de sloop-nieuwbouw Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland.
- LWW heeft in 2020 deelgenomen aan het landelijke themaonderzoek van de Aw over realisatiekracht woningcorporaties om een beeld te krijgen van succes- en faalfactoren bij de realisatie van nieuwbouwvoornemens. De uitkomst is nog niet bekend.
- LWW neemt in 2021 deel aan het landelijke themaonderzoek van de Aw naar onrechtmatige bewoning met als doel inzicht te verkrijgen naar mechanismen en triggers die hierbij een rol spelen en naar handvatten om onrechtmatigheden te voorkomen. De uitkomst hiervan is nog niet bekend
- Het WSW heeft medio 2020 het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring voor de financiering 2020-2022 afgegeven.

Risicomanagement

Het risicobeheersing en controlesysteem is gebaseerd op het 'Three Lines Model' en is integraal onderdeel van de governance en PDCA-cyclus. Met risicomanagement borgt LWW dat zowel de strategische als operationele doelstellingen adequaat en verantwoord worden gerealiseerd. Risicomanagement behelst zowel structuur als cultuur. Gedrag en houding van leidinggevenden en medewerkers ten aanzien van risicobewustzijn is fundamenteel. LWW werkt continu aan de versterking van interne en externe samenwerking, de risicocultuur en het nemen van verantwoordelijkheid voor het managen van risico's en interne beheersing. Jaarlijks vinden diverse (fraude-) risicoanalyses en risicobewustzijn sessies plaats. De opvolging van de beheersmaatregelen worden continu gemonitord. Zo beschikt LWW in 2020 over een aparte corona-risicoanalyse en monitor. LWW beschikt verder over een strategisch en operationeel dashboard waarin de belangrijkste financiële en niet financiële prestatie-indicatoren zijn opgenomen.

LWW hanteert als basis voor de strategische en tactische risicoanalyse het beoordelingskader Aw/WSW dat gericht is op het toetsen van Lek en Waard Wonen op:

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

Onderstaand zijn de risicoprofielen van de risicogebieden op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW op hoofdlijnen uitgewerkt. Onder Governance & Organisatie wordt ingegaan op de risicobeheersing als gevolg van de coronacrisis.

| Corporatieniveau | | Risicoklasse: Laag |
|---|--|--------------------|
| Totaal | Het risicoprofiel op totaalniveau is laag. Hierbij is rekening gehouden met de positieve oordelen van het Aw/WSW en de accountant. | |
| Financieel | | Risicoklasse: Laag |
| ICR, LTV, Solvabiliteit en Dekkingsratio | De financiële continuïteit en het maatschappelijke vermogen worden niet aangetast. De financiële sturing en beheersing van de ratio's is op een goed niveau. De financiële ratio's voldoen ruim aan de kritische waarden van het WSW/Aw. | |

| Bedrijfsmodel | | Risicoklasse: Laag/Midden |
|--|--|---------------------------|
| Portefeuillestrategie, transformatieopgave en transitieprogramma | 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 2020 en komende jaren is middelgroot. De realisatie voldoet in belangrijke mate aan de investeringsopgaven. Investeringsbesluiten worden pas definitief genomen als er zekerheid is over de financiering ervan. LWW heeft vrijwel geen grondposities. De omvang (balanswaarde) van de grondpositie is minder dan 1% van het eigen vermogen. Aandachtspunten risicobeheersing zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Strategische keuzes en concretisering van de verduurzamingsopgave en de financiële haalbaarheid op langere termijn. • Vertraging in de nieuwbouw realisatie en duurzaamheidsmaatregelen door strenge milieuwet- en regelgeving en tijdig ter beschikking krijgen van ontwikkelposities. • Het opstellen van een portefeuillestrategie voor BOG/MOG/ZOG. | |
| Huidige portefeuille in omvang, kwaliteit, spreiding, samenstelling en omgeving | Lek en Waard Wonen heeft een kleine vastgoedportefeuille met meer dan 70% aan grondgebonden eengezinswoningen. Het gehele bezit ligt in de gemeente Molenlanden maar in verschillende dorpskernen. Het aandeel BOG/MOG/ZOG is ca. 8,5% van het totale bezit en is hierdoor een midden risico. De score leefbaarheid in de gemeente Molenlanden is positief. Molenlanden is geen krimpgebied en er is sprake van stijgende WOZ-waarde. Het bezit heeft eind 2020 een EI 1,56/label C. C (1,4 < EI <= 1,8) en ontwikkelt zich in 2022 naar (1,2 < EI <= 1,4). De conditiescore <3 volgens NEN 2767 is van toepassing op de meeste woningen. Van 2% van de woningen moet de conditie nog worden gemeten. Asbestsaneringen vinden conform planning plaats. Aandachtspunt risicobeheersing: <ul style="list-style-type: none"> • Geplande duurzaamheidsmaatregelen uitvoeren in Streefkerk, voormalig bezit fusiepartner Beter Wonen. | |
| Verkoop | De omvang van de verkopen is laag. De realisatie van de verkopen is redelijk in lijn met de begroting. De gemiddelde verkoopprijs is hoger dan 90% van de WOZ-waarde. Aandachtspunt risicobeheersing: <ul style="list-style-type: none"> • De verkoop van woningen onder de hoogspanningsmasten vormt nog een midden risico. Drie woningen worden aan de gemeente verkocht. LWW loopt het risico dat er van de zes resterende woningen drie of vier woningen verhuurd blijft tot voorbij de uitkoopregeling. De strategie als de uitkoopregeling vervalt moet nog worden vastgesteld. | |
| Huur | Het huurbeleid is actueel en compliant met wet- en regelgeving rondom staatsteun, passend toewijzen en de huursombenadering. 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 bijna 8,5% hoger dan de norm ad 7,5% en vormt hierdoor een midden risico. Aandachtspunt risicobeheersing: <ul style="list-style-type: none"> • kwaliteitsbeleid ontwikkelen voor 2022 en verder. | |
| Onderhoud | De realisatie van de onderhoudsuitgaven op totaalniveau is in lijn met de begroting. LWW bezit een beperkt aantal eenheden in VvE's (< 5%). | |

| Governance & Organisatie | | Risicoklasse: Laag |
|---|---|--------------------|
| Governance: Opzet besturing, intern toezicht en werking governance | De governance, integriteit en het niveau van 'countervailing powers' zijn van goed niveau. De RvC voldoet qua samenstelling en competenties aan de eisen. Het toezicht- en toetsingskader zijn op orde. Er is ruime aandacht voor ontwikkeling van competenties. Er is sprake van een lerende cultuur gericht op verbeteren. Transparantie, voorbeeldgedrag en het afleggen van verantwoording over gedrag en uitkomsten is standaard. Er is een vertrouwenspersoon en integriteit staat regelmatig op de agenda. | |
| Sturing en beheersing organisatie | Risicomangement en interne controles zijn geïntegreerd in de PDCA-cyclus en functioneren goed. De 'Three Lines' zijn duidelijk belegd. Audits en verbijzonderde interne controles vinden plaats o.b.v. een jaarlijks vastgesteld IC-plan. Een externe controller is sinds 2017 aangesteld. De trackrecord stabiliteit en voorspelbaarheid van de prestaties zijn goed. 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 zijn geen overtredingen van externe wet- en regelgeving. De deelneming in Woningnet N.V. is beperkt. Aandachtspunten voor risicobeheersing: <ul style="list-style-type: none"> • Verder verbeteren regie reparatie-, mutatie- en contractonderhoud. • Naleving WKA-verplichtingen. • Naleving AVG en informatiebeveiliging. | |
| Sturing en beheersing financieel | De treasury risico's worden beheerst en zijn binnen de normen. De financieringsstrategie is behoedzaam. Er wordt gebruik gemaakt van variabele leningen waarmee overfinanciering en renterisico's worden beheerst. Er zijn geen ongeborgde leningen en derivaten. Er is een actieve treasurycommissie met deelname van de externe controller en een extern onafhankelijk adviesbureau. | |

| Coronacrisis | | Risicoklasse: Laag/Midden |
|-------------------------|---|---------------------------|
| Crisismanagement | De coronacrisis heeft een behoorlijke impact, maar is onder controle. Crisismanagement vindt continu plaats. De RIVM-maatregelen worden nageleefd en de risico's worden voortdurend gemonitord. Medewerkers werken in belangrijke mate thuis. Er wordt met minimale bezetting op (kantoor-)locatie gewerkt, gericht op het verrichten van essentiële klantdiensten. Het ziekteverzuim is laag. De KWH-score op de kwaliteit van de dienstverlening scoort een 8. Er is als gevolg van de coronacrisis geen bijzondere vertraging in de nieuwbouwplannen, in verhuur en mutatie en in het realiseren van het onderhoud. De kosten van het reparatie-onderhoud zijn toegenomen door een toename van reparatieverzoeken. De kosten van het mutatie-onderhoud zijn door minder mutaties afgenomen. Er is een lichte stijging van de huurachterstand en leegstand als gevolg van de coronacrisis. Er is geen sprake van financiële discontinuïteit. Ook in 2021 vindt gericht risicomangement plaats. Aandachtspunten voor risicobeheersing: <ul style="list-style-type: none"> • Incasso en begeleiding. • Signaleren en actief oplossen problemen i.s.m. hulpinstanties en stakeholders. • Thuiswerkbeleid, AVG en informatiebeveiliging. • Prioriteren. | |

2.3 Maatschappelijke bijdrage

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

| x € 1.000 | 2020 |
|---------------------------------|---------|
| Marktwaaarde verhuurde staat | 358.700 |
| Beschikbaarheid (doorexpluiten) | 200 |
| Betaalbaarheid (huren) | 150.800 |
| Kwaliteit (onderhoud) | 48.800 |
| Beheer (beheerkosten) | 25.900 |
| | 225.700 |
| Beleidswaarde | 133.000 |

1. Doorexpluiten in plaats van verkopen

In de berekening van de marktwaaarde in verhuurde staat, staat het merendeel van de complexen op het doorexpluiteer scenario. 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 heeft dit (nagenoeg) geen effecten voor de afslag naar beleidswaarde.

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 is bijna tweemaal zo hoog als de huurinkomsten ad € 17 miljoen. Doordat Lek en Waard Wonen echter een sociale huur vraagt in plaats van een markthuur, zorgt dat voor een afslag op de marktwaaarde van circa € 151 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 doorexpluiten van het vastgoed. Door de hogere onderhoudskosten is de beleidswaarde € 49 miljoen lager dan de marktwaaarde 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 doorexpluiten van het vastgoed maar ook door leefbaarheid. De beleidswaarde van het vastgoed is hiermee € 26 miljoen lager dan de marktwaaarde.

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 de sociale 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 marktwaaarde van het DAEB-bezit is doorgaans lager dan de investeringen die worden gedaan. Dit uit zich in de post 'overige waarde-

veranderingen vastgoedportefeuille'. Deze post bedraagt in 2020 € 4 miljoen negatief. Dit is het gevolg van het nieuwbouwproject van vier woningen aan de Emmastraat in Groot-Amers, het isolatieproject 2020 en het isolatieproject 2021.

Uit de Aedes Benchmark blijkt dat Lek en Waard Wonen een gemiddelde energie-index (EI) en CO₂-uitstoot heeft die gelijk is aan het gemiddelde van alle woningcorporaties in Nederland. In 2020 heeft Lek en Waard Wonen bij 175 woningen energiebesparende maatregelen toegepast. In het duurzaamheidsprogramma tot en met 2023 staan voor de jaren 2021 tot en met 2023 nog voor ruim 800 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 2020 heeft Lek en Waard Wonen € 8,0 miljoen uitgegeven aan duurzaamheid, verbetering en onderhoud gezamenlijk. Dit bedrag is exclusief toegerekende personeels- en organisatiekosten.

Verskil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2020 is in totaal € 218 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves (2019: € 210 miljoen) opgenomen. Dit is ontstaan uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2020 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 (complex-gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde 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 marktwaaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaaarde (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 marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 226 miljoen.





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 25 mei 2021:

Mevrouw J.A.C. Tukker-Blok

Voor vaststelling getekend door de Raad van Commissarissen op 25 mei 2021:

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 mr. A.C. Bragt

3 Jaarrekening

Inhoudsopgave jaarrekening

| | |
|--|------------|
| 3.1 Balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming in €) | 58 |
| 3.2 Winst- en verliesrekening 2020 (functioneel in €) | 60 |
| 3.3 Kasstroomoverzicht 2020 | 62 |
| 3.4 Toelichting op de balans | 62 |
| 3.5 Toelichting op de winst- en verliesrekening | 78 |
| 3.6 Bezoldiging topfunctionarissen | 85 |
| 3.7 DAEB/niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening | 92 |
| 3.8 DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht | 94 |
| | |
| Algemene toelichting en waarderingsgrondslagen | 98 |
| | |
| 3.9 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening | 98 |
| 3.10 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva | 99 |
| 3.11 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat | 110 |
| 3.12 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde | 112 |
| 3.13 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht | 113 |
| | |
| Ondertekening | 114 |
| | |
| 4. Overige gegevens | 115 |
| | |
| 4.1 Statutaire resultaatbestemming | 116 |
| 4.2 Controleverklaring accountant | 117 |

3.1 Balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming in €)

| ACTIVA | Toelichting | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Vaste activa | | | |
| <i>Immateriële activa</i> | 3.4.1 | | |
| Computersoftware | | 123.598 | 168.990 |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i> | 3.4.2 | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | | 349.814.281 | 340.944.379 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 8.908.037 | 8.838.619 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 9.084.294 | 9.218.768 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | 2.551.225 | 869.094 |
| | | 370.357.837 | 359.870.860 |
| <i>Materiële vaste activa</i> | 3.4.3 | | |
| Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie | | 712.102 | 819.104 |
| <i>Financiële vaste activa</i> | 3.4.4 | | |
| Deelnemingen | | 1.219 | 1.219 |
| Latente belastingvordering | | 869.746 | 346.486 |
| | | 870.965 | 347.705 |
| Som van de vaste activa | | 372.064.502 | 361.206.659 |
| Vlottende activa | | | |
| <i>Voorraden</i> | 3.4.5 | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | | 968.343 | 213.538 |
| <i>Vorderingen</i> | 3.4.6 | | |
| Huurdebiteuren | | 111.753 | 107.209 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | - | 1.085.260 |
| Overige vorderingen | | 58.363 | 246.980 |
| Overlopende activa | | 39.004 | 159.537 |
| | | 209.120 | 1.598.986 |
| <i>Liquide middelen</i> | 3.4.7 | | |
| Liquide middelen | | 1.543.496 | 2.574.449 |
| Som van de vlottende activa | | 2.720.959 | 4.386.973 |
| Totaal activa | | 374.785.461 | 365.593.632 |

| PASSIVA | Toelichting | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <i>Eigen vermogen</i> | 3.4.8 | | |
| Kapitaal | | 5 | 5 |
| Overige reserve | | 67.049.596 | 43.390.884 |
| Herwaarderingsreserve | | 217.793.465 | 210.247.081 |
| Resultaat boekjaar | | 7.504.463 | 31.205.095 |
| | | 292.347.529 | 284.843.065 |
| <i>Voorzieningen</i> | 3.4.9 | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | | 1.915.958 | 1.614.004 |
| Overige voorzieningen | | 47.247 | 40.974 |
| Voorziening latente belastingverplichting | | 504.343 | 497.441 |
| | | 2.467.548 | 2.152.419 |
| <i>Langlopende schulden</i> | 3.4.10 | | |
| Schulden/leningen kredietinstellingen | | 61.356.870 | 62.326.812 |
| Schulden/leningen gemeente | | 1.026.908 | 1.095.208 |
| Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV | | 8.757.758 | 8.951.255 |
| Overige langlopende schulden | | 9.191 | 9.191 |
| | | 71.150.727 | 72.382.466 |
| <i>Kortlopende schulden</i> | 3.4.11 | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | | 4.969.942 | 3.364.738 |
| Schulden/leningen gemeente | | 68.300 | 65.438 |
| Schulden aan leveranciers | | 875.653 | 291.819 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | 1.436.035 | 316.717 |
| Overige schulden | | 52.804 | 78.807 |
| Overlopende passiva | | 1.416.923 | 2.098.163 |
| | | 8.819.657 | 6.215.682 |
| Totaal passiva | | 374.785.461 | 365.593.632 |

3.2 Winst- en verliesrekening 2020 (functioneel in €)

| Toelichting | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten | 17.394.101 | 17.029.313 |
| Opbrengsten servicecontracten | 601.494 | 551.879 |
| Lasten servicecontracten | -591.577 | -516.494 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -1.189.211 | -1.338.334 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -4.953.003 | -5.032.652 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -3.687.494 | -3.774.150 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 7.574.310 | 6.919.562 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten | 0 | 0 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 977.751 | 2.828.249 |
| Toegerekende organisatiekosten | -60.354 | -205.397 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -860.359 | -2.472.842 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 57.038 | 150.010 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -3.986.137 | -6.203.836 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 9.838.483 | 35.034.316 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV | 73.614 | 92.945 |
| Waardeverandering vastgoedportefeuille | 5.925.960 | 28.923.425 |
| Opbrengst overige activiteiten | 77.363 | 28.532 |
| Kosten overige activiteiten | -24.985 | -32.203 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 52.378 | -3.671 |
| Overige organisatiekosten | -23.665 | -221.312 |
| Leefbaarheid | -170.928 | -265.748 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 63.100 | 45.772 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -2.384.451 | -2.602.157 |
| Saldo financiële baten en lasten | -2.321.351 | -2.556.385 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen | 11.093.742 | 32.945.881 |
| Belastingen | -3.589.279 | -1.740.786 |
| Resultaat na belastingen | 7.504.463 | 31.205.095 |
| Totaal resultaat boekjaar | 7.504.463 | 31.205.095 |

3.3 Kasstroomoverzicht 2020

| Kasstroomoverzicht (in €) | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Operationele activiteiten | | |
| <i>Ontvangsten:</i> | | |
| Huurontvangsten | 17.512.611 | 17.107.279 |
| Vergoedingen | 615.383 | 617.230 |
| Overheidsontvangsten | 0 | 0 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 30.756 | 54.322 |
| Ontvangen intrest (uit operationele activiteiten) | 0 | 234 |
| Saldo ingaande kasstroom | 18.158.750 | 17.779.065 |
| <i>Uitgaven:</i> | | |
| Betalingen aan werknemers | 1.567.271 | 1.661.280 |
| Onderhoudsuitgaven | 4.122.338 | 5.053.183 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 3.005.459 | 3.242.150 |
| Betaalde intrest | 2.395.950 | 2.731.499 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 13.887 | 0 |
| Verhuurderheffing | 2.142.032 | 2.088.424 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 94.049 | 127.255 |
| Vennootschapsbelasting | 2.342.806 | 1.430.166 |
| Saldo uitgaande kasstroom | 15.683.792 | 16.333.957 |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten | 2.474.958 | 1.445.108 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| <i>MVA ingaande kasstroom</i> | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden DAEB | 1.174.715 | 2.223.247 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV na inkoop in DPI periode | 0 | 0 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 |
| Verkoopontvangsten grond | 0 | 438.189 |
| Verkoopontvangsten overig bezit | 0 | 0 |
| Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa | 1.174.715 | 2.661.436 |
| <i>MVA uitgaande kasstroom</i> | | |
| Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden | 1.939.199 | 237.489 |
| Woningverbetering woon en niet-woongelegenheden | 2.573.156 | 3.107.558 |
| Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop | 384.500 | 218.407 |
| Sloopuitgaven, woon en niet-woongelegenheden | 281.333 | 306.280 |
| Investerings overig | 47.306 | 16.419 |
| Externe kosten bij verkoop | 24.882 | -8.202 |
| Verwerving van materiële vaste activa | 5.250.376 | 3.877.951 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | -4.075.661 | -1.216.515 |

| Kasstroomoverzicht (in €) | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>FVA</i> | | |
| Ontvangsten overig | 0 | 0 |
| Uitgaven overig | 0 | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 0 | 0 |
| Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten | -4.075.661 | -1.216.515 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| <i>Ingaand</i> | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 5.559.864 | 1.300.000 |
| <i>Uitgaand</i> | | |
| Aflossing geborgde leningen | -3.208.872 | -2.515.595 |
| Aflossing ongeborgde leningen | -1.781.242 | -1.733.918 |
| Saldo financieringsactiviteiten | -4.990.114 | -4.249.513 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 569.750 | -2.949.513 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 2.474.958 | 1.445.108 |
| Kasstroom uit (des)investeringen | -4.075.661 | -1.216.515 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 569.750 | -2.949.513 |
| Totale kasstroom | -1.030.953 | -2.720.920 |
| Saldo liquide middelen 1-1 | 2.574.449 | 5.295.369 |
| Saldo liquide middelen 31-12 | 1.543.496 | 2.574.449 |
| Mutatie | -1.030.953 | -2.720.920 |

3.4 Toelichting op de balans

ACTIVA

3.4.1. Immateriële vaste activa

3.4.1.1. Computersoftware

| Verloopstaat | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 382.272 | 366.718 |
| Cumulatieve afschrijving | -213.282 | -166.287 |
| Boekwaarde per 1/1 | 168.990 | 200.431 |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Investeringen | 1.190 | 15.554 |
| Desinvesteringen | - | - |
| Afschrijvingen | -46.582 | -46.995 |
| Totaal mutaties 2020 | -45.392 | -31.441 |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 383.462 | 382.272 |
| Cumulatieve afschrijving | -259.864 | -213.282 |
| Boekwaarde per 31/12 | 123.598 | 168.990 |

3.4.2 Vastgoedbeleggingen

3.4.2.1 Vastgoed in exploitatie DAEB/niet-DAEB

| Verloopstaat 2020 | DAEB | Niet-DAEB | Totaal |
|--|--------------------|------------------|--------------------|
| Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1-1-20 | 340.944.379 | 8.838.619 | 349.782.998 |
| Investeringen, initële verkrijgingen | 86.577 | 2.298 | 88.875 |
| Oplevering projecten vanuit MVA i.o. | 2.917 | - | 2.917 |
| Overboeking van/naar MVA t.d.v. | 340.645 | -178.721 | 161.924 |
| Reclassificatie DAEB, niet-DAEB | -28.236 | 28.236 | - |
| Verkopen | -646.822 | - | -646.822 |
| Reclassificatie naar voorraad | -583.842 | - | -583.842 |
| Resultaat als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde | 7.647.179 | 139.820 | 7.786.999 |
| Schattingswijziging | 2.051.484 | - | 2.051.484 |
| Overige mutaties | - | 77.785 | 77.785 |
| Totaal mutaties | 8.869.902 | 69.418 | 8.939.320 |
| Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-20 | 349.814.281 | 8.908.037 | 358.722.318 |
| Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-20 | 126.244.568 | 6.733.060 | 132.977.628 |

Met ingang van 2020 worden complexen welke binnen 5 jaar in herstructurering gaan (sloop/ nieuwbouw of renovatie) gewaardeerd volgens het handboek full-versie in plaats van het handboek basisversie. Dit is in 2020 verwerkt als schattingswijziging.

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

| Niet-DAEB-activiteit | Aantal VHE 2020 | Aantal VHE 2019 |
|--|-----------------|-----------------|
| Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie | 20 | 19 |
| Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie | 28 | 27 |
| Parkeervoorzieningen | 39 | 39 |
| Projectontwikkeling koopwoningen | 0 | 0 |
| | 87 | 85 |

Deze verhuureenheden worden in eigendom aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit. Daarnaast geldt voor de geliberaliseerde woningen dat deze in 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 € 212.262.803 (2019 € 204.318.681).

Stichting Lek en Waard Wonen had eind 2020 25 woningen van derden in beheer (2019: 21). 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 2020 is in totaal € 218 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het totaal eigen vermogen opgenomen (2019: € 210 miljoen). Dit is de herwaardering uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat ad € 212 miljoen (2019: € 204 miljoen) en de herwaardering uit hoofde van verkoop onder voorwaarden ad € 6 miljoen (2019 € 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 (complex-gewijze) 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 € 224 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

| x € 1.000 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Marktwaarde verhuurde staat | 358.722.318 | 349.782.998 |
| Beschikbaarheid (doorexpluiten) | 164.302 | 27.872.034 |
| Betaalbaarheid (huren) | 150.847.632 | 128.791.819 |
| Kwaliteit (onderhoud) | 48.823.351 | 40.880.584 |
| Beheer (beheerkosten) | 25.909.405 | 25.913.348 |
| | 225.744.690 | 223.457.785 |
| Beleidswaarde | 132.977.628 | 126.325.213 |

Sensitiviteitsanalyse

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

| Uitgangspunten voor | 2020 |
|--|------------|
| Disconteringsvoet | 6,26% |
| Streefhuur per maand (per woning) | € 598,18 |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning) | € 3.418,00 |

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 | € 9.194 lager |
| Streefhuur per maand (per woning) | € 25 hoger | € 10.221 hoger |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning) | € 100 hoger* | € 6.795 lager |
| * € 50 hogere beheerlasten en € 50 hogere onderhoudslasten | | |

Overige informatie met betrekking tot vastgoed in exploitatie

De WOZ beschikking 2021 (peildatum 01-01-2020) van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 479.078.000 (peildatum 01-01-2019: € 434.989.000).

De activa zijn per 31 december 2020 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 2020 € 103.631 toegerekend. Er is € 63.100 rente toegerekend. Het gehanteerde rentepercentage bedraagt 3,2%.

3.4.2.2 Onroerende zaken verkoop onder voorwaarden

| Onroerende zaken verkoop onder voorwaarden | |
|--|------------------|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 1.876.674 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | 7.342.094 |
| Boekwaarde per 1-1 | 9.218.768 |
| <i>Mutaties</i> | |
| Investeringen | |
| Desinvesteringen | |
| Waardeverminderingen als gevolg van desinvesteringen VoV | -530.047 |
| Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie | 395.573 |
| Totaal mutaties 2020 | -134.474 |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 1.876.674 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | 7.207.620 |
| Boekwaarde per 31-12 | 9.084.294 |

Aantal onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:

| Omschrijving | aantal |
|--|-----------|
| Woningen VoV t/m 2019 totaal | 54 |
| Terugkopen | -3 |
| Totaal aantal woningen VoV per 31-12-2020 | 51 |

De 51 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 vast-goedbeleggingen. 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 indexeren cf. prijsindex CBS.

3.4.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

| | Onroerende zaken in ontwikkeling DAEB | Onroerende zaken in ontwikkeling niet-DAEB | Totaal |
|---|---------------------------------------|--|------------------|
| Cumulatieve verkrijgingsprijs 1-1 | 3.110.638 | 571.594 | 3.682.232 |
| Gereclassificeerd van voorziening ORT 1-1 | -2.813.138 | - | -2.813.138 |
| Boekwaarde 1-1 | 297.500 | 571.594 | 869.094 |
| <i>Mutaties</i> | | | |
| Investeringen/overige mutaties | 5.520.381 | 300.825 | 5.821.206 |
| Oplevering projecten naar MVA i.e. | -2.917 | - | -2917 |
| Inbreng sloop t.b.v. nieuwbouw | - | - | - |
| Reclassificatie van voorziening ORT | -4.136.158 | - | -4.136.158 |
| Totaal mutaties 2020 | 1.381.306 | 300.825 | 1.682.131 |
| Cumulatieve verkrijgingsprijs 31-12 | 8.628.102 | 872.419 | 9.500.521 |
| Gereclassificeerd van voorziening ORT 31-12 | -6.949.296 | - | -6.949.296 |
| Boekwaarde 31-12 | 1.678.806 | 872.419 | 2.551.225 |

Het vastgoed in ontwikkeling bestaat uit isolatieprojecten in uitvoering, alsmede de projecten nieuwbouw Van Vlietstraat Nieuw-Lekkerland en nieuwbouw Emmastraat Groot-Amers. Daarnaast is in deze post de grondpositie voor de ontwikkeling van nieuwbouw in Groot Amers, locatie Van Mourik (niet DAEB) begrepen. De grondpositie is in 2019 getaxeerd. Nieuwbouw ontwikkeling is voorzien in 2022.

In 2020 zijn er geen projecten opgeleverd. De oplevering van de laatste woningen uit het isolatieproject 2019 en 2020 zal plaatsvinden in 2021.

3.4.3 Materiele vaste activa

3.4.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

| | Bedrijfsgebouwen en terreinen | Machines en installaties | Andere vaste bedrijfsmiddelen | Totaal |
|---|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------|
| 1 januari 2020 | | | | |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 1.280.890 | 276.036 | 424.775 | 1.981.701 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -651.487 | -243.114 | -267.996 | -1.162.597 |
| Boekwaarde per 1-1-20 | 629.403 | 32.922 | 156.779 | 819.104 |
| <i>Mutaties</i> | | | | |
| Investeringen | 1.683 | - | 46.116 | 47.800 |
| Reclassificatie MVA tdv | -161.924 | - | - | -161.924 |
| Desinvesteringen | - | - | - | - |
| Afschrijvingen | -24.408 | -12.355 | -66.487 | -103.251 |
| Afschrijvin desinvesteringen | 110.373 | - | - | 110.373 |
| Totaal mutaties | -74.276 | -12.355 | -20.370 | -107.002 |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 1.120.649 | 276.036 | 470.891 | 1.867.577 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -565.522 | -255.469 | -334.483 | -1.155.475 |
| Boekwaarde per 31-12 | 555.127 | 20.567 | 136.409 | 712.102 |

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie betreft het kantoor aan de Dorpslaan 50, het kantoor aan de Vlietstraat 2a en de inventaris, alsmede warmtemeters en airco-installaties in diverse verhuurcomplexen. Het kantoor aan de Dorpslaan 50 heeft een WOZ waarde met peildatum 01-01-2020 van € 231.000 (2019: € 233.000). Het kantoor aan de Vlietstraat 2a heeft een WOZ waarde met peildatum 01-01-2020 van € 91.000 (2019: € 92.000).

3.4.4. Financiële vaste activa

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Deelnemingen | 1.219 | 1.219 |
| Belastinglatenties | 869.746 | 346.486 |
| Totaal financiële vaste activa | 870.965 | 347.705 |

3.4.4.1 Deelnemingen

| | 2020 | 2019 |
|-----------|-------|-------|
| Woningnet | 1.219 | 1.219 |

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

3.4.4.2 Latente belastingvorderingen

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Actieve latentie vennootschapsbelasting langlopende leningen | 154.394 | 144.586 |
| Actieve latentie verrekenbare verliezen | 268.134 | 0 |
| Actieve latentie afschrijvingen | 299.525 | 125.594 |
| Actieve latentie rente ATAD | 147.693 | 76.306 |
| Totaal | 869.746 | 346.486 |

Het niet in de vorm van een latentie gewaardeerd herwaarderingsverschil tussen fiscale en commerciële waardering van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 8,3 miljoen. De actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen een netto rente van 3,31%.

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. De specificatie is als volgt:

| Actieve latentie leningen | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 144.586 | 148.876 |
| Mutatie boekjaar | 9.808 | -4.290 |
| Boekwaarde per 31 december | 154.394 | 144.586 |

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 10% voor 2020, 10% voor 2021 en 2% voor de volgende jaren. Ultimo 2021 is al het compensabel verlies naar verwachting gebruikt. In de fiscale opstelling is rekening gehouden met voorfusie resultaten en verrekenbare compensabele verliezen. De aanslagen zijn opgelegd tot en met boekjaar 2016. Ultimo 2020 resteert nog een compensabel verlies ad € 1.163.822. Dit betreft een voorfusieverlies van voormalig Beter Wonen Streefkerk. De specificatie is als volgt:

| Actieve latentie verrekenbare verliezen | 2020 | 2019 |
|---|----------------|------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 0 | 1.215.620 |
| Mutatie boekjaar | 268.134 | -1.215.620 |
| Boekwaarde per 31 december | 268.134 | 0 |

De actieve latentie betreft de nog te verwachten vennootschapsbelasting, gebaseerd op het verschil tussen commerciële en fiscale waardering van de fiscale afschrijvingen gedurende 5 jaar. De specificatie is als volgt:

| Actieve latentie afschrijvingspotentieel | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 125.594 | 386.091 |
| Mutatie boekjaar | 173.931 | -260.497 |
| Boekwaarde per 31 december | 299.525 | 125.594 |

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 aftrekbaar rente ultimo 2020 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 2020 bedraagt het saldo niet aftrekbaar rente € 1,0 miljoen. Hiervan wordt naar verwachting € 1,0 miljoen binnen 6 jaar verrekend. De specificatie is als volgt:

| Actieve latentie rente ATAD | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 76.306 | 0 |
| Mutatie boekjaar | 71.387 | 76.306 |
| Boekwaarde per 31 december | 147.693 | 76.306 |

3.4.5. Voorraden

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|---------|---------|
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 968.343 | 213.538 |

Dit betreft 2 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden in Nieuw-Lekkerland en 4 woningen bestemd voor verkoop, (waarvan 2 onder de Hoogspanningsmasten en 2 reguliere verkoop). (2019: 1 woning in Nieuw-Lekkerland).

3.4.6 Vorderingen

3.4.6.1 Huurdebiteuren

| | 2020 | 2019 |
|----------------|---------|---------|
| Huurdebiteuren | 111.753 | 107.209 |

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Huurachterstand bij zittende huurders | 184.728 | 139.115 |
| Huurachterstand bij vertrokken huurders | 68.648 | 72.037 |
| Huurachterstand beheerwoningen | 1.100 | 550 |
| Saldo huurdebiteuren | 254.476 | 211.702 |
| Voorziening dubieuze debiteuren | -142.723 | -104.493 |
| Saldo huurdebiteuren na aftrek voorziening | 111.753 | 107.209 |

De huurachterstand (excl. beheerwoningen) per 31 december 2020 bedraagt 1,45% van de jaarhuur (2019: 1,23%).

3.4.6.2 Belastingen

| | 2020 | 2019 |
|--|----------|------------------|
| Te vorderen BTW | 0 | 0 |
| Vennootschapsbelasting boekjaar | 0 | 1.085.260 |
| Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen | 0 | 1.085.260 |

3.4.6.3 Overige vorderingen

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Overige vorderingen | 78.226 | 72.399 |
| Voorziening dubieuze vorderingen | -19.863 | -22.383 |
| Verkoop woning | 0 | 196.964 |
| Totaal overige vorderingen | 58.363 | 246.980 |

3.4.6.4 Overlopende activa

| | 2020 | 2019 |
|--------------------|--------|---------|
| Overlopende activa | 39.004 | 159.537 |

3.4.7 Liquide middelen

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Bank | 1.543.448 | 2.574.349 |
| Kruisposten | 48 | 100 |
| Totaal liquide middelen | 1.543.496 | 2.574.449 |

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

PASSIVA

3.4.8 Eigen Vermogen

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kapitaal | 5 | 5 |
| Overige reserves | 67.049.596 | 43.390.884 |
| Herwaarderingsreserve | 217.793.465 | 210.247.081 |
| | 284.843.066 | 253.637.970 |
| Resultaat boekjaar | 7.504.463 | 31.205.095 |
| Totaal Eigen vermogen | 292.347.529 | 284.843.065 |

3.4.8.1 Overige reserves

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Overige reserves per 1 januari | 74.595.979 | 70.722.327 |
| Mutatie herwaarderingsreserve | -7.546.384 | -27.331.443 |
| Overige reserve per 31 december voor resultaatverdeling | 67.049.596 | 43.390.884 |
| Resultaat boekjaar | 7.504.463 | 31.205.095 |
| Overige reserve per 31 december na resultaatverdeling | 74.554.059 | 74.595.979 |

3.4.8.2 Herwaarderingsreserve

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------------|--------------------|
| Herwaarderingsreserve per 1 januari | 210.247.081 | 182.915.638 |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Effect stelselwijziging | 0 | 5.985.826 |
| Verkopen | -1.440.082 | -1.840.613 |
| Overige mutaties | 8.986.410 | 23.186.230 |
| Totaal mutaties | 7.546.384 | 27.331.443 |
| Herwaarderingsreserve per 31 december | 217.793.465 | 210.247.081 |

3.4.8.3 Resultaat boekjaar

| | 2020 | 2019 |
|---------------|-----------|------------|
| Jaarresultaat | 7.504.463 | 31.205.095 |

Per 31 december 2020 is in totaal € 217.793.465 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het totaal eigen vermogen begrepen (2019: € 210.247.082). Dit is de herwaarderingsreserve uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat ad € 212.262.803 (2019: € 204.318.682) en de herwaarderingsreserve uit hoofde van verkoop onder voorwaarden ad € 5.530.662 (2019: € 5.928.399).

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 herwaarderingsreserve 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 € 224 miljoen. Dit impliceert dat circa 76% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Resultaatbestemming

Voor het resultaat na belastingen ad € 7.504.463 wordt voorgesteld het hele bedrag toe te voegen aan de overige reserves.

3.4.9 Voorzieningen

3.4.9.1 Voorziening onrendabele top

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Voorziening ORT | 4.427.143 | 841.943 |
| Gereclassificeerd naar MVA i.o. | -2.813.138 | 0 |
| Boekwaarde per 1 januari | 1.614.004 | 841.943 |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Voorziening ORT | 4.438.111 | 6.102.748 |
| Reclassificatie naar MVA i.o. | -4.136.158 | -2.813.138 |
| Oplevering projecten, reeds genomen ORT naar MVA i.e. | 0 | -2.517.548 |
| Totaal mutaties | 301.953 | 772.062 |
| Voorziening ORT | 8.865.254 | 4.427.143 |
| Gereclassificeerd naar MVA i.o. | -6.949.296 | -2.813.138 |
| Boekwaarde per 31 december | 1.915.958 | 1.614.004 |

3.4.9.2 Voorziening loopbaanontwikkeling

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

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 40.974 | 43.073 |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Dotaties | 13.276 | 7.124 |
| Uitgaven | -7.003 | -3.735 |
| Vrijval | 0 | -5.488 |
| Totaal mutaties | 6.273 | -2.099 |
| Voorziening loopbaanontwikkeling per 31 december | 47.247 | 40.974 |

3.4.9.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Latentie fiscale onderhoudsvoorziening | 504.343 | 497.441 |
| Totaal belastinglatenties | 504.343 | 497.441 |

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:

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 497.441 | 497.441 |
| Latentie fiscale onderhoudsvoorziening | 6.902 | 0 |
| Totaal belastinglatenties | 504.343 | 497.441 |

De passieve latentie betreft de nog te verwachten vennootschapsbelasting, gebaseerd op het verschil tussen commerciële en fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening.

3.4.10 Langlopende schulden

3.4.10.1 Leningen gemeente/kredietinstellingen

| | Gemeente | Kredietinstellingen |
|--|------------------|---------------------|
| Boekwaarde per 1 januari | 1.095.208 | 62.326.812 |
| Aflossingsverplichting huidig boekjaar | 65.438 | 3.364.738 |
| | 1.160.646 | 65.691.550 |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Storting nieuwe lening | 0 | 5.559.864 |
| Storting bestaande lening | 0 | 1.600.000 |
| Aflossingen | -65.438 | -6.524.602 |
| Totaal mutaties | -65.438 | 635.262 |
| Boekwaarde 31 december | 1.095.208 | 66.326.812 |
| Aflossingsverplichting volgend boekjaar | -68.300 | -4.969.942 |
| Boekwaarde per 31 december | 1.026.908 | 61.356.870 |
| Waarvan leningen met een restant looptijd < 1 jaar | 0 | 2.000.000 |
| Waarvan leningen met een restant looptijd > 1 jaar en < 5 jaar | 0 | 5.643.558 |
| Waarvan leningen met een restant looptijd > 5 jaar | 1.095.208 | 58.683.254 |
| | 1.095.208 | 66.326.812 |

Het gemiddelde rentepercentage per 31-12-2020 bedroeg 3,31% (2019: 3,59%).

€ 38,1 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'. Lek en Waard Wonen 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 € 832.000 voor commerciële activiteiten begrepen. Deze lening is geborgd door de gemeente Molenwaard.

Marktwaaarde leningenportefeuille

De marktwaaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31-12-2020 € 90.973.570 (2019: € 86.282.127) De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 15,9 jaar (2019: 16,6 jaar).

3.4.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 7.789.857 | 7.958.924 |
| Vermeerdering/vermindering | 1.161.398 | 780.050 |
| Boekwaarde per 1 januari | 8.951.255 | 8.738.974 |
| <i>Mutaties</i> | | |
| Waardevermindering als gevolg van desinvestering VoV | -515.455 | -169.067 |
| Waardeverandering als gevolg van waardemutatie | 321.958 | 381.348 |
| Totaal mutaties | -193.497 | 212.281 |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 7.274.402 | 7.789.857 |
| Vermeerdering/vermindering | 1.483.356 | 1.161.398 |
| Boekwaarde per 31 december | 8.757.758 | 8.951.255 |

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.

3.4.10.3 Overige langlopende schulden

| | 2020 | 2019 |
|----------------|-------|-------|
| Waarborgsommen | 9.191 | 9.191 |

3.4.11 Kortlopende schulden

3.4.11.1 Schulden aan gemeente/kredietinstellingen

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Aflossingsverplichting gemeente | 68.300 | 65.438 |
| Aflossingsverplichting kredietinstellingen | 4.969.942 | 3.364.738 |
| Totaal per 31 december | 5.038.242 | 3.430.176 |

3.4.11.2 Schulden aan leveranciers

| | 2020 | 2019 |
|-------------|---------|---------|
| Crediteuren | 875.653 | 291.819 |

3.4.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|----------------|
| Omzetbelasting | 691.001 | 226.962 |
| Loonheffing en premies sociale verzekering | 89.657 | 89.755 |
| Vennootschapsbelasting boekjaar | 655.377 | 0 |
| Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.436.035 | 316.717 |

3.4.11.4 Overige schulden

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Salarissen en afwikkeling contract | 777 | 32.176 |
| Reservering vakantiedagen en overuren | 48.306 | 45.019 |
| Overige | 3.721 | 1.612 |
| Totaal overige schulden | 52.804 | 78.807 |

3.4.11.5 Overlopende passiva

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Niet vervallen rente | 780.726 | 822.300 |
| Vooruit ontvangen huren | 188.877 | 187.384 |
| Onderhoud | 52.214 | 171.620 |
| Nog te ontvangen facturen | 0 | 29.134 |
| Te verrekenen servicekosten | 42.416 | 115.136 |
| Beheer woningen IHC/gemeente | 112.209 | 114.042 |
| Overig | 240.481 | 658.548 |
| Totaal overlopende passiva | 1.416.923 | 2.098.163 |

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Voorzieningen voor pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Lek en Waard Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

WSW obligo verplichting

Per 31-12-2020 had de corporatie een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 1.508.000 (2019: € 1.418.000) uit hoofde van een door het WSW verstrekte borgstelling. Dit is 3,85% van het schuldrestant op 31-12-2020, inclusief de nog op te nemen leningen. Ten behoeve van de leningen is garantie van het WSW verkregen tot een bedrag oorspronkelijk groot € 50.875.00, met een schuldrestant per einde boekjaar van € 39.679.000.

Borgstelling WSW

Als onderpand voor de door WSW-geborgde leningen is in de dVi 2019 € 369 mln. aan WOZ-waarde ingezet (peildatum WOZ waarde 01-01-2019). Daarmee is een deel van het bezit als onderpand ingezet. 150 eenheden (complex "De Vijverhof") alsmede de eenheden van voormalig Beter Wonen Streefkerk zijn niet als onderpand ingezet. De WOZ-waarde van deze eenheden bedraagt € 69 mln.

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 eenheden in het complex "De Vijverhof" 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 en 2020 zijn verplichting aangegaan inzake isolatieprojecten. De uitvoering van deze projecten loopt deels door in 2021. De resterende verplichting per ultimo 2020 bedraagt € 460.000.

In 2020 is een investeringsverplichting aangegaan voor het isolatieproject 2021 ad € 2.333.000.

In 2020 is een investeringsverplichting aangegaan voor de nieuwbouw van 24 woningen aan de Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland en de 4 woningen aan de Emmastraat in Groot-Ammers. De bouw is gestart in september 2020, oplevering is voorzien in de eerste helft van 2021. De resterende verplichting per ultimo 2020 bedraagt € 1.847.000.

Onderhoudsverplichting

Het proces van mutatie-reparatieonderhoud kent een doorlopende stroom van opdrachten verstrekt aan de huisaannemer. De inschatting is dat er per ultimo 2020 ongeveer € 70.000 aan opdrachten uitstaan, waarvan uitvoering en afronding in 2021 zal plaatsvinden.

Verkopen

Per balansdatum zijn er 3 woningen verkocht waarvan transport in 2021 zal plaatsvinden.

Lease

Stichting Lek en Waard Wonen heeft leaseverplichtingen ten behoeve van een tweetal lease-auto's. De maandelijkse verplichting is € 893 incl. btw. Beide leasecontracten hebben een looptijd van 60 maanden en zijn in 2017 aangegaan.

Gebeurtenissen na balansdatum

Huur

In het voorjaar 2021 zal op basis van de Wet Eenmalige Huurverlaging aan huurders met een laag of verlaagd inkomen een eenmalige huurverlaging aangeboden moeten worden. Hier-teenover staat een verlaging van de verhuurderheffing. Lek en Waard Wonen kan nog niet inschatten of deze effecten gezamenlijk een voordeel of nadeel zijn. Beide effecten zijn niet ingerekend in de marktwaarde verhuurde staat en de beleidswaarde. Daarnaast is in het voorjaar 2021 bekend geworden dat de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2021 voor het DAEB-bezit 0% is. Ook hiertegenover staat een verlaging van de verhuurderheffing. Lek en Waard Wonen kan ook voor deze maatregel nog niet inschatten of deze effecten gezamenlijk een voordeel of nadeel zijn. Beide effecten zijn niet ingerekend in de marktwaarde verhuurde staat en de beleidswaarde.

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

3.5 Toelichting op winst- en verliesrekening

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

| Verdeelsleutel | Totaal | Ontwikkeling | Servicecontracten | Verhuuractiviteiten | Onderhoud | Overige directe lasten exploitatie | Vastgoed verkoop | Overige activiteiten | Overige organisatie | Leefbaarheid |
|-----------------------------|--------|--------------|-------------------|---------------------|-----------|------------------------------------|------------------|----------------------|---------------------|--------------|
| Directe lonen en salarissen | 100% | 2% | 6% | 44% | 38% | 1% | 2% | 2% | 2% | 3% |
| Directe overige kosten | 100% | | | 52% | 46% | 1% | 1% | | | |
| Overhead | 100% | | | 52% | 46% | 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.

3.5.1 Huuropbrengsten

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i> | | |
| Woningen en woongebouwen | 16.763.808 | 16.462.423 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen | 217.770 | 200.137 |
| | 16.981.578 | 16.662.560 |
| Af: Voorziening vorderingen/debiteuren | -12.385 | -40.339 |
| Af: huurderving wegens leegstand | -76.675 | -104.936 |
| Af: huurderving wegens oninbaar | -20.311 | -937 |
| Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie | 16.872.207 | 16.516.348 |
| <i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i> | | |
| Woningen en woongebouwen | 271.360 | 266.211 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen | 259.476 | 253.472 |
| | 530.836 | 519.683 |
| Af: huurderving wegens leegstand | -2.440 | -6.718 |
| Af: huurderving wegens oninbaar | -6.502 | 0 |
| Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 521.894 | 512.965 |
| Totaal huuropbrengsten | 17.394.101 | 17.029.313 |

De huurderving leegstand en oninbaar bedroeg 0,60% (2019: 0,66%) van de ontvangen huur. 2020 laat een hogere huur zien t.o.v. 2019 als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging. Dit was een huurverhoging van 2,6% voor alle eenheden. Uitzondering waren de DAEB woningen met een huur boven de liberalisatiegrens, deze kregen een huurverhoging van 1,3%. (2019: DAEB 1,4% en niet-DAEB 1,6%). Tevens wordt bij mutatie huurharmonisatie toegepast.

3.5.2 Opbrengst servicecontracten

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Ontvangen voorschotten inzake goederen en diensten | 593.374 | 615.010 |
| Te verrekenen met bewoners | 7.603 | -68.094 |
| Vergoedingsderving wegens leegstand | -4.609 | -7.149 |
| Vergoedingsderving wegens oninbaar | -2.192 | -61 |
| Vergoedingen overige zaken | 7.318 | 12.173 |
| | 601.494 | 551.879 |

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

3.5.3 Lasten servicecontracten

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Levering goederen en diensten | 505.510 | 485.442 |
| Servicekosten doorbelast naar leefbaarheid | -25.643 | -22.439 |
| Kosten serviceabonnement | 0 | 0 |
| Toegerekende kosten t.b.v. servicecontracten | 111.711 | 53.491 |
| | 591.577 | 516.493 |

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.

3.5.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Huurdersparticipatie | 20.000 | 35.000 |
| Toegerekende kosten t.b.v. verhuur en beheeractiviteiten | 1.169.211 | 1.303.334 |
| | 1.189.211 | 1.338.334 |

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.

3.5.5 Lasten onderhoud

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud | 2.509.732 | 2.370.220 |
| Reparatieonderhoud | 1.068.489 | 1.085.744 |
| Mutatie onderhoud | 380.686 | 632.780 |
| Toegerekende kosten t.b.v. onderhoudsactiviteiten | 994.096 | 943.908 |
| | 4.953.003 | 5.032.652 |

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.

3.5.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Belastingen en heffingen | 3.149.615 | 3.210.754 |
| Beheerkosten | 430.257 | 348.027 |
| Overige exploitatielasten | 95.143 | 89.636 |
| Toegerekende kosten t.b.v. operationele lasten | 12.479 | 125.733 |
| | 3.687.494 | 3.774.151 |

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:

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Belastingen | 838.375 | 1.107.078 |
| Verzekeringen | 96.505 | 65.245 |
| Verhuurderheffing | 2.203.031 | 2.027.707 |
| Aw heffing | 13.888 | 13.664 |
| Contributie Aedes | 17.816 | 17.060 |
| Door te belasten via servicekosten | -20.000 | -20.000 |
| | 3.149.615 | 3.210.754 |

De beheerkosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Algemene beheer en administratiekosten | 156.537 | 178.490 |
| Accountant | 84.901 | 67.855 |
| Advieskosten | 102.838 | 91.984 |
| Kosten AVG wetgeving | 0 | 9.698 |
| Te verdelen RVC | 85.981 | 0 |
| | 430.257 | 348.027 |

De overige exploitatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Disagio WSW | 6.176 | 5.356 |
| Overige exploitatielasten | 88.967 | 84.280 |
| | 95.143 | 89.636 |

3.5.7 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:

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Opbrengst verkopen bestaand bezit | 977.751 | 2.500.249 |
| Opbrengst bouwgrond | 0 | 328.000 |
| Af: toerekenbare verkoopkosten | -22.125 | -16.859 |
| Af: toegerekende organisatiekosten | -38.229 | -188.538 |
| Af: boekwaarde | -860.359 | -2.472.842 |
| | 57.038 | 150.010 |

In 2020 zijn 5 woningen verkocht (2019: 14 en bouwgrond) en 0 eenheden bedrijfsroerend-goed (2019: 0). De 5 woningen betreffen 4 woningen uit exploitatie en 1 woning teruggekocht uit VoV. Tevens is een erfpacht VOV afgekocht.

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.

3.5.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn als volgt te specificeren:

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Gerealiseerde waardeveranderingen VoV | -14.591 | -3.261 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 466.565 | -97.827 |
| Onrendabele top projecten | -4.438.111 | -6.102.748 |
| | -3.986.137 | -6.203.836 |

De onrendabele top projecten kan als volgt worden gespecificeerd:

| | 2020 | 2019 |
|---|-------------------|-------------------|
| Onrendabele investering isolatieproject 2019 | -312.471 | -1.260.058 |
| Onrendabele investering isolatieproject 2020 | -1.878.712 | 0 |
| Onrendabele investering isolatieproject 2021 | -1.974.018 | 0 |
| Onrendabele investering renovatie Liesdel | 0 | -1.675.605 |
| Onrendabele investering nieuwbouw Van Vlietstraat | 170.380 | -3.167.085 |
| Onrendabele investering nieuwbouw Emmastraat | -443.290 | 0 |
| | -4.438.111 | -6.102.748 |

3.5.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|-------------------|
| Waardeverandering marktwaarde schattingswijziging DAEB | 2.051.484 | 7.462.309 |
| Waardeverandering marktwaarde schattingswijziging niet-DAEB | 0 | -113.696 |
| Waardeveranderingen marktwaarde DAEB | 7.647.179 | 27.744.231 |
| Waardeveranderingen marktwaarde niet-DAEB | 139.820 | -58.528 |
| | 9.838.483 | 35.034.316 |

3.5.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 395.573 | 474.294 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden | -321.958 | -381.349 |
| | 73.614 | 92.945 |

3.5.11 Opbrengst overige activiteiten

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Doorbelaste kosten aan VvE/Beheer | 22.822 | 22.383 |
| Doorbelaste uren aan derden | 0 | 4.599 |
| Overige | 54.541 | 1.550 |
| | 77.363 | 28.532 |

3.5.12 Kosten overige activiteiten

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|--------|--------|
| Toegerekende organisatiekosten | 24.985 | 32.203 |

3.5.13 Overige organisatiekosten

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Fusiekosten | -11.299 | 89.238 |
| Toegerekende organisatiekosten | 34.964 | 132.074 |
| | 23.665 | 221.312 |

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

3.5.14 Leefbaarheid

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie | 124.300 | 145.192 |
| Toegerekende organisatiekosten | 46.629 | 120.556 |
| | 170.928 | 265.748 |

3.5.15 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| | 2020 | 2019 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Geactiveerde rente | 63.100 | 45.567 |
| Overige rentebaten | 0 | 205 |
| | 63.100 | 45.772 |

3.5.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Rentelasten leningen gemeente | 81.927 | 320.573 |
| Rentelasten leningen kredietinstellingen | 2.261.279 | 2.275.100 |
| Overige rentelasten | 41.245 | 6.484 |
| | 2.384.451 | 2.602.157 |

3.5.17 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Mutatie latente vennootschapsbelasting leningen | 9.808 | -4.290 |
| Mutatie latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen | 268.134 | -1.215.620 |
| Mutatie latente vennootschapsbelasting afschrijvingspotentieel | 173.931 | -260.497 |
| Mutatie latente vennootschapsbelasting rente ATAD | 71.387 | 76.306 |
| Mutatie latente vennootschapsbelasting onderhoudsvoorziening | -6.902 | 13.805 |
| Acute vennootschapsbelasting boekjaar | -2.165.444 | 0 |
| Acute vennootschapsbelasting vorig boekjaar | -1.940.193 | -350.490 |
| | -3.589.279 | -1.740.786 |

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 32,3% (2019: 5,3%).

De aanslagen zijn opgelegd tot en met 2016. 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.

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Immateriele vaste activa | 46.582 | 46.995 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 103.251 | 99.397 |
| | 149.833 | 146.392 |

De afschrijvingstermijnen zijn:

| | |
|---------------------|---------|
| Computersoftware: | 5 jaar |
| Verbouwing kantoor: | 25 jaar |
| Inventaris: | 5 jaar |

Lonen en salarissen

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

| | 2020 | 2019 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Lonen en salarissen | 1.137.614 | 1.106.683 |
| Sociale lasten | 186.206 | 181.070 |
| Pensioenpremie | 181.337 | 159.720 |
| | 1.505.157 | 1.447.473 |

Het gemiddeld aantal werknemers, berekend op voltijdsbasis (fte), bedroeg per 31 december 2020: 18,4 fte. (2019: 18,3).

Accountantskosten

De accountantskosten zijn te splitsen in:

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Controle van de jaarrekening | 76.915 | 73.431 |
| Andere controle-opdrachten | 7.986 | 11.290 |
| Fiscale advisering | 0 | 3.082 |
| Andere niet controlediensten | 0 | 307 |
| | 84.901 | 88.110 |

Bestuurskosten

De bestuurskosten zijn te splitsen in:

| | 2020 | 2019 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Vergoedingen RvC | 67.955 | 77.849 |
| Overige kosten RvC | 17.639 | 7.415 |
| Vergoedingen MAR | 0 | 3.248 |
| Overige kosten | 387 | 5.409 |
| | 85.981 | 93.921 |

3.6 Bezoldiging topfunctionarissen

Op 1 april 2020 zijn Stichting Lek en Waard Wonen en Woningbouwstichting Beter Wonen gefuseerd, waarbij Lek en Waard Wonen de verkrijgende en Beter Wonen de verdwijnende partij is. De WNT is van toepassing voor beide rechtspersonen.

Het bezoldigingsmaximum voor de periode 1 januari t/m 31 maart voor 2020 Stichting Lek en Waard Wonen is in 2020 € 127.000 (klasse D).

Het bezoldigingsmaximum voor de periode 1 januari t/m 31 maart 2020 voor Woningbouwstichting Beter Wonen is in 2020 € 94.000 (klasse A).

Het bezoldigingsmaximum voor de periode 1 april t/m 31 december 2020 voor Stichting Lek en Waard Wonen is in 2020 € 147.000 (klasse E).

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.

| Stichting Lek en Waard Wonen | | J.A.C. Tukker-Blok |
|---|--|---------------------------|
| Gegevens 2020, 1 januari t/m 31 maart, bedragen x € 1 | | |
| Functiegegevens | | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | | 01/01 - 31/03 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | | 1,0 |
| Dienstbetrekking | | ja |
| Bezoldiging | | |
| Beloning plus belaste onkostenvergoeding | | 24.534 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | | 5.253 |
| Subtotaal | | 29.787 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | | 31.577 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen | | n.v.t. |
| Bezoldiging | | 29.787 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | | n.v.t. |
| Gegevens 2019, bedragen x € 1 | | J.A.C. Tukker-Blok |
| Functiegegevens | | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | | 01/01 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | | 1,0 |
| Dienstbetrekking | | ja |
| Bezoldiging | | |
| Beloning plus belaste onkostenvergoeding | | 96.785 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | | 18.010 |
| Subtotaal | | 114.795 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | | 114.000 |
| Bezoldiging | | 114.795 |



| Woningbouwstichting Beter Wonen | |
|---|---------------------------|
| Gegevens 2020, 1 januari t/m 31 maart, bedragen x € 1 | B.G.M. Gruijters |
| Functiegegevens | Directeur-bestuurder a.i. |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/01 - 31/03 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 0,887 |
| Dienstbetrekking | nee |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belaste onkostenvergoeding | 20.726 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | - |
| Subtotaal | 20.726 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 20.727 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen | n.v.t. |
| Bezoldiging | 20.726 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. |
| Gegevens 2019, bedragen x € 1 | |
| Functiegegevens | Directeur-bestuurder a.i. |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 10/01 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | - |
| Dienstbetrekking | nee |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belaste onkostenvergoeding | 94.752 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | - |
| Subtotaal | 94.752 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 153.995 |
| Bezoldiging | 94.752 |

| Stichting Lek en Waard Wonen | |
|---|---------------------------|
| Gegevens 2020, 1 april t/m 31 december, bedragen x € 1 | J.A.C. Tukker-Blok |
| Functiegegevens | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 1/4 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 |
| Dienstbetrekking | ja |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belaste onkostenvergoeding | 81.453 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 15.759 |
| Subtotaal | 97.212 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 110.451 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen | n.v.t. |
| Bezoldiging | 97.212 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. |

Toezichthoudende topfunctionarissen

| 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen Stichting Lek en Waard Wonen 1 januari t/m 31 maart 2020 | | |
|--|-----------------------------|----------------------------------|
| Gegevens 2020, 1 januari t/m 31 maart, bedragen x € 1 | M.B. de Winter | M.H. Korevaar RA |
| Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2020 | Voorzitter 01/01 - 31/03 | Vice-voorzitter 01/01 - 31/03 |
| Bezoldiging | | |
| Bezoldiging | 2.940 | 1.970 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 4.736 | 3.158 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen | n.v.t. | n.v.t. |
| Bezoldiging | 2.940 | 1.970 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. | n.v.t. |
| Gegevens 2019, bedragen x € 1 | M.B. de Winter | M.H. Korevaar RA |
| Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2019 | Voorzitter 01/01 - 31/12 | Vice-voorzitter 01/01 - 31/12 |
| Bezoldiging | | |
| Bezoldiging | 7.900 | 6.386 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 17.100 | 11.400 |

| mr. P.C. de Jong | ir. R.J.E. Theewen MRE | ir. A.H.G. Rouwers MRE |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| lid 01/01 - 31/03 | lid 01/01 - 31/03 | lid 01/01 - 31/03 |
| 1.970 | 1.970 | 1.970 |
| 3.158 | 3.158 | 3.158 |
| n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| 1.970 | 1.970 | 1.970 |
| n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| mr. P.C. de Jong | ir. R.J.E. Theewen MRE | Ir. A.H.G. Rouwers MRE |
| lid 01/01 - 31/12 | lid 01/01 - 31/12 | lid 01/01 - 31/12 |
| 6.350 | 6.350 | 6.513 |
| 11.400 | 11.400 | 11.400 |

| 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen Woningbouwstichting Beter Wonen 1 januari t/m 31 maart 2020 | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Gegevens 2020, 1 januari t/m 31 maart, bedragen x € 1 | ir. B.P. de Wit | mr. A.C. Bragt | J. Lagendijk |
| Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2020 | Voorzitter 01/01 - 31/03 | Lid 01/01 - 31/03 | Lid 01/01 - 31/03 |
| Bezoldiging | | | |
| Bezoldiging | 2.638 | 1.763 | 1.763 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 3.506 | 2.337 | 2.337 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Bezoldiging | 2.638 | 1.763 | 1.763 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Gegevens 2019, bedragen x € 1 | ir. B.P. de Wit | mr. A.C. Bragt | J. Lagendijk |
| Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2019 | Voorzitter 01/01 - 31/12 | Lid 01/01 - 31/12 | Lid 01/01 - 31/12 |
| Bezoldiging | | | |
| Bezoldiging | 10.550 | 7.050 | 7.050 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 13.650 | 9.100 | 9.100 |



| 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen Stichting Lek en Waard Wonen 1 april t/m 31 december 2020 | | |
|---|----------------|------------------|
| Gegevens 2020, 1 april t/m 31 december, bedragen x € 1 | M.B. de Winter | M.H. Korevaar RA |
| Functiegegevens | Voorzitter | Vice-voorzitter |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/04 - 31/12 | 01/04 - 31/12 |
| Bezoldiging | | |
| Bezoldiging | 8.820 | 5.910 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 16.568 | 11.045 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen | n.v.t. | n.v.t. |
| Bezoldiging | 8.820 | 5.910 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. | n.v.t. |

| mr. P.C. de Jong | ir. R.J.E. Theewen MRE | ir. A.H.G. Rouwers MRE | ir. B.P. de Wit | mr. A.C. Bragt |
|------------------|------------------------|------------------------|-----------------|----------------|
| lid | lid | lid | lid | lid |
| 01/04 - 31/12 | 01/04 - 31/12 | 01/04 - 31/12 | 01/04 - 31/12 | 01/04 - 31/12 |
| 5.910 | 5.910 | 5.910 | 5.910 | 5.910 |
| 11.045 | 11.045 | 11.045 | 11.045 | 11.045 |
| n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| 5.910 | 5.910 | 5.910 | 5.910 | 5.910 |
| n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2020 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontsluitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.



3.7 DAEB/niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening

| | DAEB | niet-DAEB | Eliminaties | Totaal 2020 |
|--|-------------------|----------------|-----------------|-------------------|
| Huuropbrengsten | 16.872.207 | 521.894 | | 17.394.101 |
| Opbrengsten servicecontracten | 564.322 | 37.172 | | 601.494 |
| Lasten servicecontracten | -551.195 | -40.382 | | -591.577 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -1.163.932 | -25.279 | | -1.189.211 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -4.832.842 | -120.161 | | -4.953.003 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -3.655.010 | -32.484 | | -3.687.494 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 7.233.550 | 340.760 | 0 | 7.574.310 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | | 0 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten | 0 | 0 | | 0 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 977.751 | 0 | | 977.751 |
| Toegerekende organisatiekosten | -60.354 | 0 | | -60.354 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -860.359 | 0 | | -860.359 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 57.038 | 0 | 0 | 57.038 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -4.334.500 | 348.363 | | -3.986.137 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 9.698.663 | 139.820 | | 9.838.483 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV | 73.614 | 0 | | 73.614 |
| Waardeverandering vastgoedportefeuille | 5.437.777 | 488.183 | 0 | 5.925.960 |
| Opbrengst overige activiteiten | 32.714 | 44.649 | | 77.363 |
| Kosten overige activiteiten | 0 | -24.985 | | -24.985 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 32.714 | 19.664 | 0 | 52.378 |
| Overige organisatiekosten | -23.162 | -503 | | -23.665 |
| Leefbaarheid | -167.295 | -3.633 | | -170.928 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 61.759 | 1.341 | | 63.100 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -2.360.716 | -23.735 | | -2.384.451 |
| Saldo financiële baten en lasten | -2.298.957 | -22.394 | 0 | -2.321.351 |
| TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 10.271.665 | 822.077 | 0 | 11.093.742 |
| Belastingen | -3.512.981 | -76.298 | | -3.589.279 |
| Resultaat uit deelnemingen | 745.779 | 0 | -745.779 | 0 |
| TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN | 7.504.463 | 745.779 | -745.779 | 7.504.463 |

| | DAEB | niet-DAEB | Eliminaties | 2019 |
|--|-------------------|-----------------|----------------|-------------------|
| Huuropbrengsten | 16.516.349 | 512.964 | | 17.029.313 |
| Opbrengsten servicecontracten | 501.745 | 50.134 | | 551.879 |
| Lasten servicecontracten | -479.775 | 36.719 | | -516.494 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -1.308.654 | 29.680 | | -1.338.334 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -4.903.250 | 129.402 | | -5.032.652 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -3.740.115 | 34.035 | | -3.774.150 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 6.586.300 | 333.262 | 0 | 6.919.562 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | | 0 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten | 0 | 0 | | 0 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 2.828.249 | 0 | | 2.828.249 |
| Toegerekende organisatiekosten | -205.397 | 0 | | -205.397 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -2.472.842 | 0 | | -2.472.842 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 150.010 | 0 | 0 | 150.010 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -5.586.486 | 617.350 | | -6.203.836 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 35.206.540 | 172.224 | | 35.034.316 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV | 92.945 | 0 | | 92.945 |
| Waardeverandering vastgoedportefeuille | 29.712.999 | -789.574 | 0 | 28.923.425 |
| Opbrengst overige activiteiten | 1.480 | 27.052 | | 28.532 |
| Kosten overige activiteiten | 2.037 | -30.166 | | -32.203 |
| Netto resultaat overige activiteiten | -557 | -3.114 | 0 | -3.671 |
| Overige organisatiekosten | -218.307 | -3.005 | | -221.312 |
| Leefbaarheid | -259.611 | -6.137 | | -265.748 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 44.721 | 1.051 | | 45.772 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -2.549.227 | -52.930 | | -2.602.157 |
| Saldo financiële baten en lasten | -2.504.506 | -51.879 | 0 | -2.556.385 |
| TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 33.466.328 | -520.447 | 0 | 32.945.881 |
| Belastingen | -1.700.625 | -40.161 | | -1.740.786 |
| Resultaat uit deelnemingen | -560.608 | 0 | 560.608 | 0 |
| TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN | 31.205.095 | -560.608 | 560.608 | 31.205.095 |

3.8 DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroom overzicht

| Toelichting op DAEB/Niet-DAEB kasstroom | DAEB | niet-DAEB | Eliminaties | 2020 |
|---|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|
| Operationele activiteiten | | | | |
| <i>Ontvangsten:</i> | | | | |
| Huurontvangsten | 16.984.973 | 527.638 | | 17.512.611 |
| Vergoedingen | 569.018 | 46.365 | | 615.383 |
| Overheidsontvangsten | 0 | 0 | | 0 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 30.102 | 654 | | 30.756 |
| Ontvangen intrest (uit operationele activiteiten) | 0 | 0 | | 0 |
| Saldo ingaande kasstroom | 17.584.093 | 574.657 | 0 | 18.158.750 |
| <i>Uitgaven:</i> | | | | |
| Betalingen aan werknemers | 1.533.955 | 33.316 | | 1.567.271 |
| Onderhoudsuitgaven | 4.034.709 | 87.629 | | 4.122.338 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 2.941.576 | 63.883 | | 3.005.459 |
| Betaalde intrest | 2.372.956 | 22.994 | | 2.395.950 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 13.592 | 295 | | 13.887 |
| Verhuurderheffing | 2.142.032 | 0 | | 2.142.032 |
| leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 92.050 | 1.999 | | 94.049 |
| Vennootschapsbelasting | 2.293.005 | 49.801 | | 2.342.806 |
| Saldo uitgaande kasstroom | 15.423.875 | 259.917 | 0 | 15.683.792 |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten | 2.160.218 | 314.740 | 0 | 2.474.958 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | | | |
| <i>MVA ingaande kasstroom</i> | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden DAEB | 1.174.715 | 0 | | 1.174.715 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV na inkoop in DPI periode | 0 | 0 | | 0 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 | | 0 |
| Verkoopontvangsten grond | 0 | 0 | | 0 |
| Verkoopontvangsten overig bezit | 0 | 0 | | 0 |
| Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa | 1.174.715 | 0 | 0 | 1.174.715 |
| <i>MVA uitgaande kasstroom</i> | | | | |
| Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden | 1.856.673 | 82.526 | | 1.939.199 |
| Woningverbetering woon en niet-woongelegenheden | 2.554.547 | 18.609 | | 2.573.156 |
| Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop | 384.500 | 0 | | 384.500 |
| Sloopuitgaven, woon en niet-woongelegenheden | 265.480 | 15.853 | | 281.333 |
| Investerings overig | 47.306 | 0 | | 47.306 |
| Externe kosten bij verkoop | 24.882 | 0 | | 24.882 |
| Verwerving van materiële vaste activa | 5.133.388 | 116.988 | 0 | 5.250.376 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | -3.958.673 | -116.988 | 0 | -4.075.661 |

| Toelichting op DAEB/Niet-DAEB kasstroom | DAEB | niet-DAEB | Eliminaties | 2020 |
|---|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|
| FVA | | | | |
| Ontvangsten overig | 0 | 0 | | 0 |
| Uitgaven overig | 0 | 0 | | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten | -3.958.673 | -116.988 | 0 | -4.075.661 |
| Financieringsactiviteiten | | | | |
| <i>Ingaand</i> | | | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 5.559.864 | 0 | | 5.559.864 |
| <i>Uitgaand</i> | | | | |
| Aflossing geborgde leningen | -3.208.872 | 0 | | -3.208.872 |
| Aflossing ongeborgde leningen | -1.755.304 | -25.938 | | -1.781.242 |
| Saldo financieringsactiviteiten | -4.964.176 | -25.938 | 0 | -4.990.114 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 595.688 | -25.938 | 0 | 569.750 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 2.160.218 | 314.740 | | 2.474.958 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | -3.958.673 | -116.988 | | -4.075.661 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 595.688 | -25.938 | | 569.750 |
| Totale kasstroom | -1.202.767 | 171.815 | 0 | -1.030.953 |
| Saldo liquide middelen 1-1 | 0 | 0 | | 2.574.449 |
| Saldo liquide middelen 31-12 | 0 | 0 | | 1.543.496 |
| Mutatie | 0 | 0 | 0 | -1.030.953 |

| | DAEB | niet-DAEB | Eliminaties | 2019 |
|---|-------------------|----------------|-------------|-------------------|
| Operationele activiteiten | | | | |
| <i>Ontvangsten:</i> | | | | |
| Huurontvangsten | 16.597.365 | 509.914 | | 17.107.279 |
| Vergoedingen | 568.728 | 48.502 | | 617.230 |
| Overheidsontvangsten | 0 | 0 | | 0 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 21.584 | 32.738 | | 54.322 |
| Ontvangen intrest (uit operationele activiteiten) | 234 | 0 | | 234 |
| Saldo ingaande kasstroom | 17.187.911 | 591.154 | 0 | 17.779.065 |
| <i>Uitgaven:</i> | | | | |
| Betalingen aan werknemers | 1.625.140 | 36.140 | | 1.661.280 |
| Onderhoudsuitgaven | 4.951.177 | 102.006 | | 5.053.183 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 3.170.073 | 72.077 | | 3.242.150 |
| Betaalde intrest | 2.675.655 | 55.844 | | 2.731.499 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 0 | 0 | | 0 |
| Verhuurderheffing | 2.088.424 | 0 | | 2.088.424 |
| leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 124.358 | 2.897 | | 127.255 |
| Vennootschapsbelasting | 1.397.172 | 32.994 | | 1.430.166 |
| Saldo uitgaande kasstroom | 16.031.999 | 301.958 | 0 | 16.333.957 |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten | 1.155.912 | 289.196 | 0 | 1.445.108 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | | | |
| <i>MVA ingaande kasstroom</i> | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden DAEB | 2.223.247 | 0 | | 2.223.247 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV na inkoop in DPI periode | 0 | 0 | | 0 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 | | 0 |
| Verkoopontvangsten grond | 438.189 | 0 | | 438.189 |
| Verkoopontvangsten overig bezit | 0 | 0 | | 0 |
| Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa | 2.661.436 | 0 | 0 | 2.661.436 |
| <i>MVA uitgaande kasstroom</i> | | | | |
| Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden | 237.489 | 0 | | 237.489 |
| Woningverbetering woon en niet-woongelegenheden | 3.107.558 | 0 | | 3.107.558 |
| Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop | 218.407 | 0 | | 218.407 |
| Sloopuitgaven, woon en niet-woongelegenheden | 246.936 | 59.344 | | 306.280 |
| Investerings overig | 16.419 | 0 | | 16.419 |
| Externe kosten bij verkoop | -8.202 | 0 | | -8.202 |
| Verwerving van materiële vaste activa | 3.818.607 | 59.344 | 0 | 3.877.951 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | -1.157.171 | -59.344 | 0 | -1.216.515 |

| | DAEB | niet-DAEB | Eliminaties | 2019 |
|---|-------------------|----------------|-------------|-------------------|
| <i>FVA</i> | | | | |
| Ontvangsten overig | 0 | 0 | | 0 |
| Uitgaven overig | 0 | 0 | | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten | -1.157.171 | -59.344 | 0 | -1.216.515 |
| Financieringsactiviteiten | | | | |
| <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 | -1.700.532 | -33.386 | | -1.733.918 |
| Saldo financieringsactiviteiten | -4.158.092 | -91.421 | 0 | -4.249.513 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -2.888.083 | -61.430 | 0 | -2.949.513 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 1.155.912 | 289.196 | | 1.445.108 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | -1.157.171 | -59.344 | | -1.216.515 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -2.888.083 | -61.430 | | -2.949.513 |
| Totale kasstroom | -2.889.342 | 168.422 | 0 | -2.720.920 |
| Saldo liquide middelen 1-1 | 0 | 0 | | 5.295.369 |
| Saldo liquide middelen 31-12 | 0 | 0 | | 2.574.449 |
| Mutatie | 0 | 0 | 0 | -2.720.920 |

Algemene toelichting en waarderingsgrondslagen

3.9 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Fusie

Stichting Lek en Waard Wonen is per 1 april 2020 gefuseerd met woningbouwstichting Beter Wonen Streefkerk. Bij deze juridische fusie was Stichting Lek en Waard Wonen de verkrijgende rechtspersoon en was woningbouwstichting Beter wonen Streefkerk de verdwijnende rechtspersoon. Door de fusie heeft Lek en Waard Wonen onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende rechtspersoon verkregen. De financiële gegevens zijn in deze jaarrekening verwerkt vanaf 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers over 2019 zijn gebaseerd op de financiële gegevens van de samengevoegde woningcorporaties.

De waarderingsgrondslagen en resultaatbepalingsgrondslagen zijn gebaseerd op de door Lek en Waard Wonen toegepaste grondslagen. De grondslagen van Beter Wonen Streefkerk waren identiek.

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 2020).

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar, met uitzondering van de verwerking van uitgaven na eerste verwerking (in het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie). Deze stelselwijziging is toegelicht in paragraaf 3.10.2 onder het kopje "Uitgaven na eerste verwerking".

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.

Grondslag continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

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. De economische gevolgen voor Lek en Waard Wonen zijn beperkt van omvang. De huurachterstand is opgelopen van 1,23% per ultimo 2019 naar 1,45% ultimo 2020. Ook in 2021 zet deze stijgende trend door. Hierdoor is het risico op oninbaarheid hoger geworden. Dit is middels het ophogen van de voorziening voor oninbaarheid verwerkt in de cijfers.

Er is nagenoeg geen ziekteverzuim door corona. Wel ziet Lek en Waard Wonen het reparatieonderhoud oplopen, terwijl het planmatig onderhoud interieur soms uitgesteld wordt. Dit heeft echter niet tot grote achterstanden in onderhoud geleid. Van discontinuïteit is geen sprake.

3.10 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

3.10.1 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.

3.10.2 Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Stichting Lek en Waard Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden. Bedrijfsmatig onroerend goed, Maatschappelijk onroerend goed, Parkeergelegenheden en Intramuraal zorgvastgoed worden in de fullversie gewaardeerd, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk. Woningen die binnen 5 jaar voor herstructurering in aanmerking komen worden met ingang van het jaar 2020 ook in de fullversie gewaardeerd.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Het handboek welke is gebruikt, is de geactualiseerde versie met peildatum 31 december 2020. Lek en Waard Wonen hanteert voor al haar zelfstandige woningen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele 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 gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2020, 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 verhuureenheden 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 woongelegenheden, hierbij wordt de mutatiekans met 50% gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. Bij verkoop aan derden geldt een exploitatieverplichting. Voor woningen die blijvend gereguleerd zijn geldt sinds maart 2017 een verplichting de woning minstens zeven jaar door te exploiteren.

Macro economische parameters

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

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 ev |
|--------------------|-------|-------|-------|---------|
| Prijsinflatie | 1,40% | 1,60% | 1,80% | 2,00% |
| Loonstijging | 1,40% | 1,95% | 2,50% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | 3,00% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Leegwaardestijging | 5,10% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |

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

| EGW doorexploteerscenario | | | | | | |
|---------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bouwaarklasse/ Grootte | < 1940 | >= 1940 | >= 1960 | >= 1975 | >= 1990 | >= 2005 |
| < 40 | 1.282 | 1.259 | 1.261 | 1.267 | 1.260 | 1.254 |
| >= 40 < 60 | 1.434 | 1.398 | 1.389 | 1.382 | 1.378 | 1.368 |
| >= 60 < 80 | 1.531 | 1.488 | 1.480 | 1.465 | 1.463 | 1.451 |
| >= 80 < 100 | 1.630 | 1.581 | 1.579 | 1.557 | 1.558 | 1.544 |
| >= 100 < 120 | 1.854 | 1.789 | 1.750 | 1.756 | 1.756 | 1.738 |
| >= 120 | 1.928 | 1.858 | 1.865 | 1.821 | 1.830 | 1.810 |

| EGW uitpondscenario | | | | | | |
|---------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bouwaarklasse/ Grootte | < 1940 | >= 1940 | >= 1960 | >= 1975 | >= 1990 | >= 2005 |
| < 40 | 622 | 604 | 558 | 541 | 519 | 526 |
| >= 40 < 60 | 699 | 670 | 617 | 577 | 543 | 559 |
| >= 60 < 80 | 752 | 715 | 653 | 599 | 558 | 580 |
| >= 80 < 100 | 807 | 763 | 689 | 622 | 572 | 601 |
| >= 100 < 120 | 929 | 867 | 772 | 673 | 606 | 650 |
| >= 120 | 971 | 904 | 798 | 690 | 618 | 665 |

| MGW doorexploteerscenario | | | | | | |
|---------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bouwaarklasse/ Grootte | < 1940 | >= 1940 | >= 1960 | >= 1975 | >= 1990 | >= 2005 |
| < 40 | 1.091 | 1.141 | 1.159 | 1.176 | 1.242 | 1.245 |
| >= 40 < 60 | 1.162 | 1.203 | 1.241 | 1.255 | 1.315 | 1.317 |
| >= 60 < 80 | 1.269 | 1.297 | 1.352 | 1.360 | 1.414 | 1.415 |
| >= 80 < 100 | 1.416 | 1.430 | 1.493 | 1.492 | 1.541 | 1.540 |
| >= 100 < 120 | 1.549 | 1.549 | 1.624 | 1.616 | 1.661 | 1.658 |
| >= 120 | 1.645 | 1.634 | 1.724 | 1.711 | 1.761 | 1.747 |

| MGW uitpondscenario | | | | | | |
|---------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bouwaarklasse/ Grootte | < 1940 | >= 1940 | >= 1960 | >= 1975 | >= 1990 | >= 2005 |
| < 40 | 434 | 496 | 480 | 471 | 533 | 545 |
| >= 40 < 60 | 475 | 531 | 515 | 500 | 558 | 573 |
| >= 60 < 80 | 536 | 585 | 565 | 540 | 590 | 610 |
| >= 80 < 100 | 619 | 658 | 628 | 588 | 629 | 655 |
| >= 100 < 120 | 694 | 724 | 685 | 633 | 665 | 697 |
| >= 120 | 749 | 772 | 729 | 668 | 693 | 730 |

De parameters van de woongelegenheden zijn als volgt:

| Parameters Woongelegenheden | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 ev |
|---|--|------------------|--------|---------|
| Beheerkosten - EGW | € 458 | € 458 + inflatie | | |
| Beheerkosten - MGW | € 450 | € 450 + inflatie | | |
| Beheerkosten - studenteneenheid | € 423 | € 423 + inflatie | | |
| Beheerkosten - zorgeneenheid (extramuraal) | € 415 | € 415 + inflatie | | |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uitgedrukt als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een percentage van de WOZ Waarde met waardepeildatum 1 januari 2019. | 0,08% | 0,08% | 0,08% | 0,08% |
| Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ | 0,526% | 0,527% | 0,501% | 0,502% |
| Huurstijging boven prijs-inflatie voorgaand jaar | | | | |
| -zelfstandige huureenheden | 1,2% | 1,2% | 1,0% | 0,5% |
| -onzelfstandige huureenheden | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Huurderving, als percentage van de huursom | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Mutatiekans bij doorexploteeren | Bepaald o.b.v. marktwaardecomplex over de afgelopen 5 jaar | | | |
| Mutatiekans bij uitponden | Niet aangebroken complex, mutatiekans voor doorexploteeren + 2,0% Aangebroken complex; gelijk aan mutatiekans bij doorexploteeren | | | |
| Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde | 1,3% | | | |
| Disconteringsvoet | Opslagen: bouwjaar, type en regio, gebied, scenario en marktontwikkeling | | | |

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen per 31-12-2020 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Vanaf 2021 bedragen de overdrachtskosten voor woningen 9% (indicatief), wat van belang is voor de berekening van de eindwaarde.

De parameters van het bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed zijn als volgt:

| Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 ev |
|--|------------------------------------|--------|-------|---------|
| Prijsinflatie | 1,4% | 1,6% | 1,8% | 2,0% |
| Instandhoudingsonderhoud | € 5,80 BOG/ € 7,00 MOG per m2 bvo | | | |
| Mutatieonderhoud | € 9,70 BOG/ € 11,80 MOG per m2 bvo | | | |
| Marketing | 14% van de marktjaarhuur | | | |
| Beheerkosten - bedrijfs- matig onroerend goed | 3% van de markthuur | | | |
| Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed | 2% van de markthuur | | | |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten 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 2019 | 0,12% | 0,12% | 0,12% | 0,12% |
| Disconteringsvoet | opslagen: bouwjaar, type en regio | | | |
| Risicovrije rentevoet | | -0,18% | | |
| Vastgoed sepcifieke opslag | | 6,14% | | |
| Markt- en objectrisico | | opslag | | |

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% per 31-12-2020 (vanaf 2021 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De parameters van het intramuraal zorgvastgoed zijn als volgt:

| Parameters intramuraal zorgvastgoed | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 ev |
|---|-----------------------------------|--------|-------|---------|
| Prijsinflatie | 1,4% | 1,6% | 1,8% | 2,0% |
| Instandhoudingsonderhoud | € 9,30 per m2 bvo | | | |
| Mutatieonderhoud | € 11,80 per m2 bvo | | | |
| Marketing | 14% van de marktjaarhuur | | | |
| Beheerkosten | 2,5% van de markthuur | | | |
| Belastingen, verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2019 | 0,34% | 0,34% | 0,34% | 0,34% |
| Disconteringsvoet | opslagen: bouwjaar, type en regio | | | |
| Risicovrije rentevoet | | -0,18% | | |
| Vastgoed sepcifieke opslag | | 6,14% | | |
| Markt- en objectrisico | | opslag | | |

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% per 31-12-2020 (vanaf 2021 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De parameters van de parkeergelegenheden zijn als volgt:

| Parameters parkeergelegenheden | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 ev |
|---|-------------------------|--------|-------|---------|
| Prijsinflatie | 1,4% | 1,6% | 1,8% | 2,0% |
| Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats | € 54 per jaar | | | |
| Instandhoudingsonderhoud - garagebox | € 179 per jaar | | | |
| Beheerkosten - parkeerplaats | € 28 per jaar | | | |
| Beheerkosten - garagebox | € 39 per jaar | | | |
| Belastingen, verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2019 | 0,23% | 0,23% | 0,23% | 0,23% |
| Disconteringsvoet | opslagen: type en regio | | | |
| Risicovrije rentevoet | | -0,18% | | |
| Vastgoed sepcifieke opslag | | 6,14% | | |
| Markt- en objectrisico | | opslag | | |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% per 31-12-2020 (vanaf 2021 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

De onroerende zaken in exploitatie waarvoor de full-variant wordt toegepast worden getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Daarna volgt 2 jaar een markttechnische update. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

In 2019 is 100% van het BOG/MOG/ZOG en de parkeergelegenheden door de makelaar getaxeerd. In 2020 heeft de taxateur de waarde van dit bezit bepaald door middel van een markttechnische update. Nieuwe eenheden (waaronder de woningen bestemd voor herstructurering) die in 2020 voor het eerst in de full versie zijn opgenomen, zijn in 2020 door de taxateur getaxeerd.

| Toepassing vrijheidsgraden voor de full versie: Onderdeel Woningen | Toelichting |
|--|--|
| Disconteringsvoet Markthuur | Disconteringsvoet door taxateur bepaald voor marktconforme output BAR. De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de marktomstandigheden dan een modelmatig bepaalde markthuur |
| Leegwaarde BOG/MOG/ZOG Markthuur(stijging) | Leegwaarde ingeschat a.d.h.v. referentietransacties. De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de marktomstandigheden dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging voor BOG/ZOG de basisversie, bij MOG vanwege maatschappelijk karakter markthuurstijging door taxateur ingeschat op 50% van prijsinflatie. |
| Exit Yield | Voor de Exit Yield is inschatting gemaakt op basis van de marktomstandigheden en gekeken naar de verouderingsopslag en gestuurd naar een marktconforme BAR T=16 |
| 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 en op basis van de marktomstandigheden. |
| Onderhoud | Onderhoudsnorm conform VTW 2020 en aanwezige bouwdelen en VEX |
| Technische splitsingskosten | Niet afgeweken van de basisversie |
| Mutatieleegstand | Mutatieleegstand ingeschat op basis van marktomstandigheden |
| Bijzondere uitgangspunten | Niet van toepassing |
| Erfpacht | Niet van toepassing |

| Parkeren Onderdeel | Toelichting |
|--|---|
| Schematische vrijheid Markthuur(stijging) | Niet afgeweken van de basisversie 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 basisversie |
| 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

Ten opzichte van de jaarrekening 2019 is een stelselwijziging verwerkt in de uitgaven na eerste verwerking:

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Deze nieuwe verwerkingwijze heeft gevolgen voor de wijze waarop de onrendabele top voor het vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

De waarderingsgrondslag wordt:

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Herwaardering

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

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

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

3.10.3 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.

3.10.4 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 onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijke belastingtarief. De actieve belastinglatentie 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.

3.10.5 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.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

3.10.6 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.

3.10.7 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.

3.10.8 Eigen vermogen

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

3.10.9 Voorzieningen

Voorziening onrendabele top

De voorziening onrendabele top wordt gevormd voor het te verwachten verschil in stichtingskosten en marktwaarde in verhuurde staat van een nieuwbouw- of renovatieproject. Het moment van vormen van de voorziening is wanneer deze intern wordt geformaliseerd, dan wel extern gecommuniceerd. 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 teneert 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.

3.10.10 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.

3.10.11 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.

3.11 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.

3.11.1 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.

3.11.2 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 plaatsgevonden. 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 afschrijvingssystematiek is lineair.

Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden betreffen de mutatie op de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

Leefbaarheid

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

Overige bedrijfslasten (inclusief lasten verhuur en beheeractiviteiten)

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

Lonen en salarissen/ Sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen, en na bijtelling van niet-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 (VSO2). Stichting Lek en Waard Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie en het fiscale resultaat bepaald.

3.12 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. De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, zodat dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden. Voor 2020 is dat het geval voor de aanscherping van de begrippen onderhoud / verbetering en beheerlasten.

3.13 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'.

Ondertekening 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 25 mei 2021:

Mevrouw J.A.C. Tukker-Blok

Voor vaststelling getekend door de Raad van Commissarissen op 25 mei 2021:

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 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.

4.2 Controleverklaring accountant

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 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; 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 2020.

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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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 het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ 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 en 36a 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 en 36a 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 gerede 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 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA
