



Jaarverslag 2021





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

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

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

Inhoudsopgave

Voorwoord

4

1 Bestuursverslag 10

Prestaties

1.1 Klanten en dienstverlening	11
1.2 Vastgoed	21
1.3 Organisatie en financiën	26
1.4 Kengetallen	28

Verslagen

1.5 Raad van Commissarissen	30
1.6 Ondernemingsraad	39
1.7 Huurdersstichting	40

2 Governance en Financiën 44

2.1 Governance	45
2.2 Financiën	48
2.3 Maatschappelijke bijdrage	55
2.4 Verklaring	57

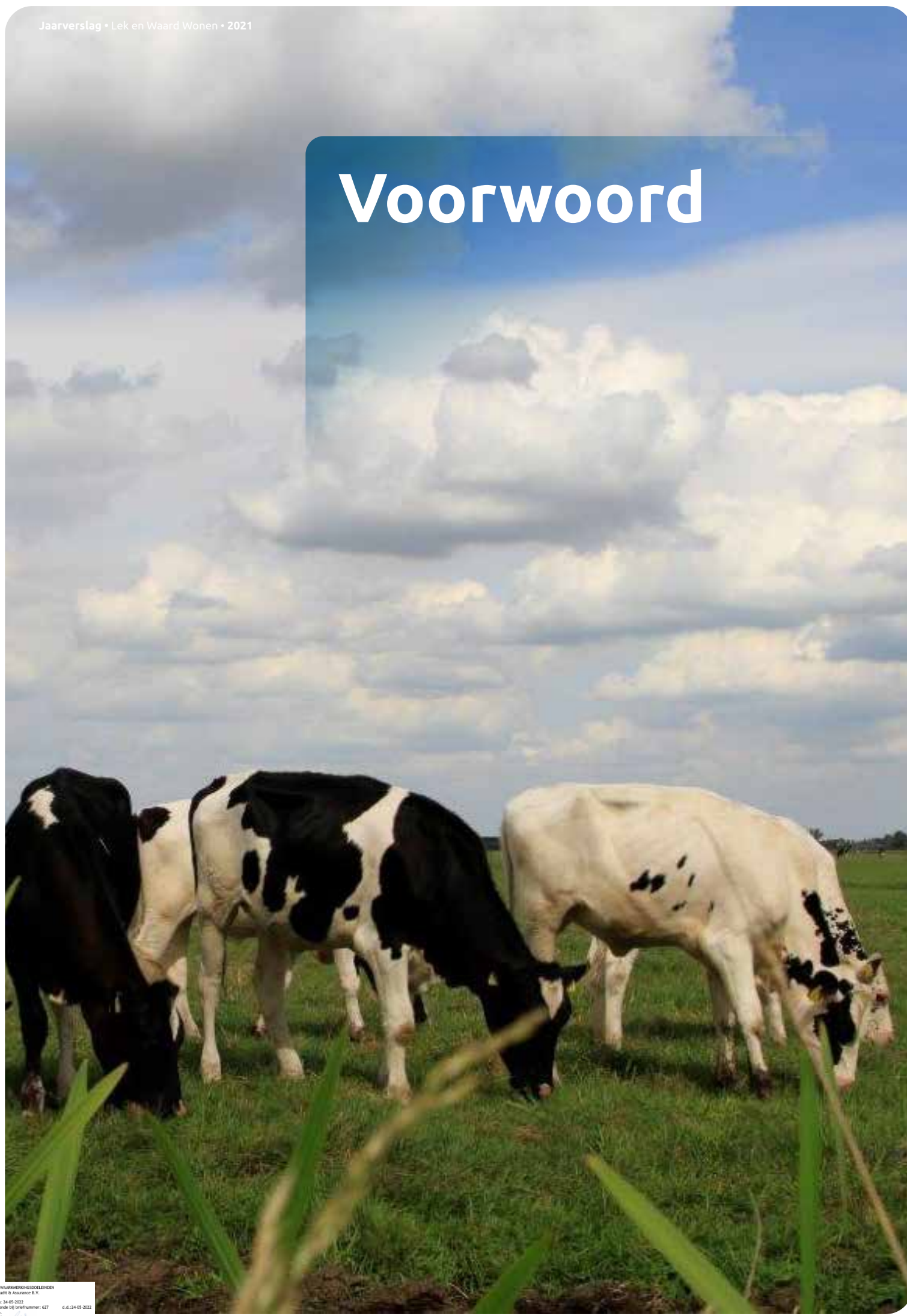
3 Jaarrekening 58

Jaarrekening	58
Ondertekening Bestuurder	115

4 Overige gegevens 116

4.1 Statutaire bepaling inzake de winstbestemming	117
4.2 Controleverklaring accountant	118

Voorwoord



In dit jaarverslag zetten we de belangrijkste prestaties van Lek en Waard Wonen in 2021 op rij. We zijn trots op de resultaten waarmee we hebben bijgedragen aan de volkshuisvesting in de kernen Kinderdijk, Nieuw-Lekkerland, Streefkerk, Groot-Ammer, Nieuwpoort en Langerak.

Afgelopen zomer bestond Lek en Waard Wonen 75 jaar! En daar zijn we trots op! Wat mooi om te zien dat na al die anderen die zich de afgelopen 75 jaar hebben ingezet voor onze huurders, nu wij het zijn die dit samen met onze partners dag in dag uit mogen doen. Ieder van ons vanuit de eigen functie of rol, die direct of indirect bijdraagt aan goed wonen voor onze huurders. Wij hebben het voorrecht dat we ons werk mogen doen in de haarvaten van onze samenleving. We beseffen dat niet altijd, maar ieder van ons draagt zo een stukje bij aan het mooier maken van de samenleving.

Op 11 november jl. hebben we hier samen met onze medewerkers, commissarissen, huurdersorganisatie en alle andere belanghouders aandacht aan geschonken door middel van een inspirerend webinar. In het kader van dit jubileum hebben we onder andere voor en met onze huurders ontmoetingsmomenten gehad en ideeën opgehaald voor een cadeau aan de gemeenschap. Dit krijgt vorm door het plaatsen van bankjes op centrale plaatsen in de verschillende kernen.

In het verslagjaar speelden grote maatschappelijke vraagstukken een rol, zoals de huisvesting van kwetsbare groepen, de energietransitie, de toenemende nieuwbouwpoging, 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.

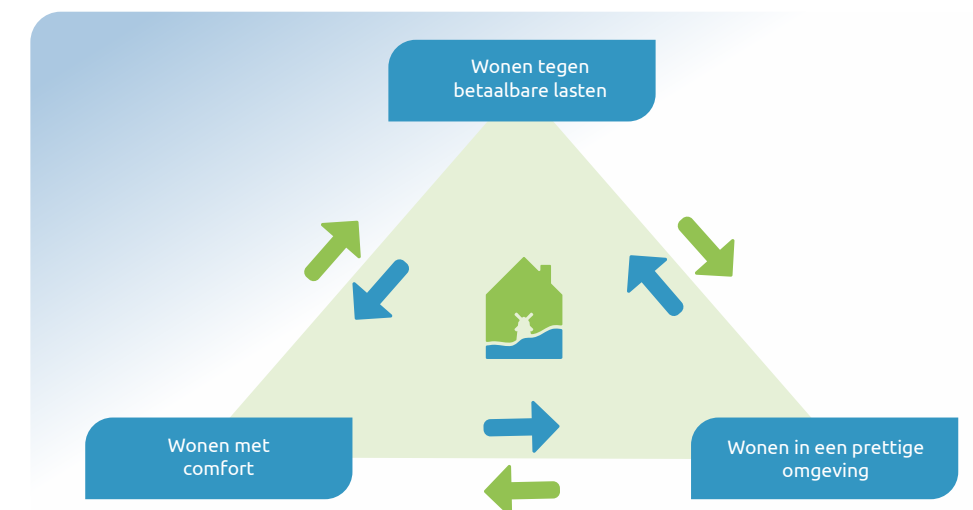
Woningmarkt

De woningmarkt in ons werkgebied is veranderd. In 2021 zagen we de vraagdruk verder oplopen. De actieve zoektijd naar een woning in de gemeente Molenlanden bedroeg gemiddeld 16 maanden. Maar hoewel de zoektijd is opgelopen, is het 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'!

In het verslagjaar zijn we gestart met het opstellen van een nieuw koersplan. De afronding zal plaatsvinden in 2022, vandaar dat we voor dit verslag nog het bestaande plan aanhouden. 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. In 2021 was er vanuit de Rijksoverheid sprake van een huurbevrozing per 1 juli 2021. We hebben dus geen huurverhoging toegepast. Verder hebben we duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd die leiden tot lagere woonlasten voor de huurder. Daarnaast is ons streven 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 2021 ruimschoots aan.

Wonen met comfort

Investeren

Voorjaar 2021 hebben we twee nieuwbouwprojecten opgeleverd. Dit betreft de projecten Emmastraat in Groot-Ammers (vier woningen) en Van Vlietstraat in Nieuw-Lekkerland (24 woningen en acht garages).

Alle woningen vallen in de categorie 'betaalbaar'.

Naast de investering in energetische maatregelen ad € 2,3 miljoen hebben we ruim € 3,2 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud. Voor het herstructureringsproject Middelweg in Nieuw-Lekkerland (sloop 10 woningen en nieuwbouw 19 woningen) is een sloopbesluit genomen.

De locatie Schoonenburglaan/Albrechtstraat in Nieuw-Lekkerland gaan we renoveren c.q. verduurzamen en zo de woningen weer toekomstbestendig maken.

Daarnaast zijn we door de gemeente gevraagd of we openstaan voor de realisatie van een aantal sociale huurwoningen in de uitbreidingslocatie Langerak-Zuid en hebben we met de gemeente meegedacht over de invulling van de uitbreidingslocatie Nieuw-Lekkerland Oost.

Duurzaamheid

Verduurzaming van het bezit is een belangrijk onderdeel van ons vastgoedbeleid. Met duurzaamheidsmaatregelen verhogen we het comfort in de woning. In 2021 hebben we ca. 220 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 in 2020 bijstellen.

Voor de woningen in de kern Streefkerk hebben we een inhaalprogramma opgezet om eind 2023 wel op de gewenste index uit te komen. Eind 2021 is gestart met de uitvoering van het inhaalprogramma voor 188 woningen in Streefkerk.

De gemeenten Molenlanden en Gorinchem, provincie Zuid-Holland en het waterschap Rivierenland en vele andere partners vormen samen de RES-regio Alblasserwaard. In 2021 is de RES 1.0 vastgesteld. In de RES 1.0 beschrijven we de gemaakte keuzes over hoe en waar we in de Alblasserwaard duurzame energie willen opwekken, een eerste aanzet tot de Regionale Structuur Warmte, de mogelijkheden voor energiebesparing en de kansen voor innovatie. Als regio zetten we in op een ambitieuze maar ook haalbare bijdrage aan de nationale doelstelling van hernieuwbare elektriciteitsopwekking.

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 2021 weer mee aan de Aedes Benchmark. Deze benchmark vergelijkt corporaties op verschillende prestatievelen.

De score voor het huurdersoordeel (B) is stabiel gebleven. Door de coronamaatregelen was er gedurende een groot deel van het jaar sprake van een aangepaste dienstverlening, maar dit heeft niet geleid tot een lagere score. In de categorie bedrijfskosten steeg onze score conform de verwachting van C naar A.

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 overspannen woningmarkt, met de 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.

We zien ook een verschuiving van de vraag door de toename van kleinere huishoudens en tegelijkertijd ook de behoefte aan woonkwaliteit, aan leefbare buurten en wijken, aan behoud van het dorps karakter, kortom een prettige woonomgeving. Het niveau van dienstverlening dat hoog wordt gewaardeerd, willen we behouden en op onderdelen verbeteren. De organisatie is gericht op de klant.



Samengevat richt onze strategie zich de komende jaren op de volgende drie pijlers:

- Een stabiele organisatie met een hoog niveau van dienstverlening door professionele en klantvriendelijke medewerkers en vaste partners op deelgebieden;
- Bijdragen aan een lokaal sterke samenleving door inzet van betrokken medewerkers en samenwerking met partners;
- Inspelen op de veranderende woningbehoefte door investeren in duurzame en betaalbare woningen voor kleine huishoudens.

Ontwikkelingen in de sector

Vooruitblik

Samen met alle collega-corporaties en partner-organisaties zijn we dagelijks actief op het brede terrein van wonen, bouwen, zorg en ondersteuning. Hiermee zijn we ongelooflijk belangrijk voor de toekomst van Nederland. Samen willen we mensen weer perspectief bieden op een betaalbare woning. Aedes heeft samen met partners in 2021 de Actieagenda Wonen gepresenteerd. Dit is een concreet plan voor de komende tien jaar en bestaat uit vier pijlers:

1. Een miljoen woningen erbij;
2. Betaalbaar wonen voor huurders en kopers;
3. Wijken en buurten vitaal en leefbaar houden;
4. Sneller woningen verduurzamen.

Ook in 2022 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 nieuwe koersplan en ons jaarplan 2022 zijn ambitieus en vooral gericht op de praktische uitvoering van onze volkshuisvestelijke taak. Een van onze hoofddoelen is om als relatief kleine corporatie continuïteit te blijven bieden door samenwerkingsrelaties aan te gaan voor een lange termijn, bij voorkeur met collega-corporaties. Wendbaarheid zal daarbij een belangrijke dimensie blijven, net als meer dienstverlening op maat en de genoemde intensievere samenwerking met partners. Met elkaar zetten wij onze schouders eronder!

Adrie Tukker-Blokker heeft eind maart jl. na een dienstverband van twintig jaar afscheid genomen als bestuurder van Lek en Waard Wonen. Samen met de medewerkers heeft zij, met hart voor de huurder, een prachtige corporatie neergezet. Ook de betrokkenheid van onze Raad van Commissarissen, onze huurdersorganisatie, onze huurders, de gemeente en onze samenwerkingspartners is groot. Ik zie uit naar een continuering van deze prettige en constructieve samenwerking in het belang van de volkshuisvesting.

Paul Huijsdens
Directeur-bestuurder

1 Bestuursverslag

1.1 Klanten en dienstverlening

Goed en betaalbaar wonen

Lek en Waard Wonen verhuurt in totaal 2.658 eenheden, waarvan het merendeel sociale huurwoningen (2.423 woningen). Het woningbezit van Lek en Waard Wonen is verdeeld over de kernen Kinderdijk, Nieuw-Lekkerland, Streefkerk, Groot-Amers, Nieuwpoort en Langerak.

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'!

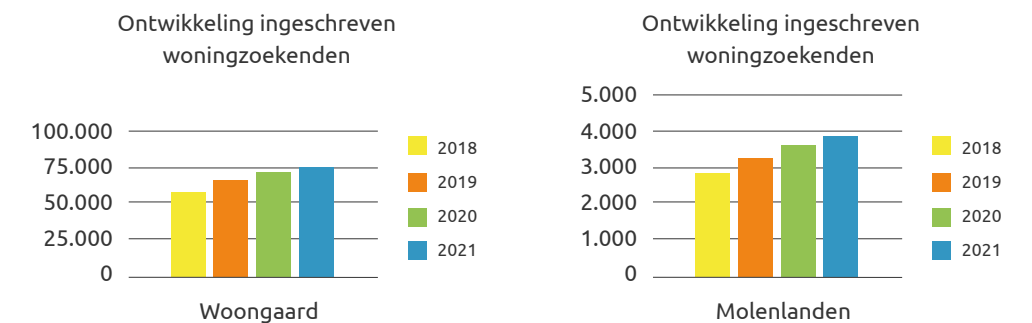
Woongaard

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 Bommelerwaard. De corporaties werken samen vanuit een woonruimteverdeelsysteem: Woongaard. Vanuit dit systeem worden de woningen in de regio verhuurd aan woningzoekenden.

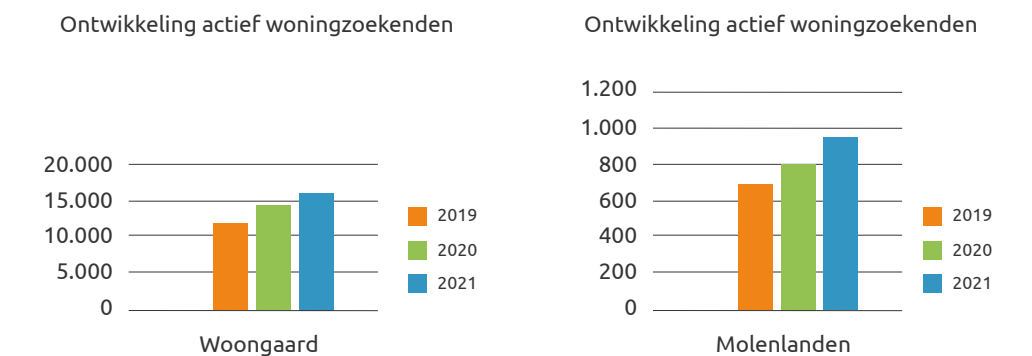
Per 31 december 2021 staan voor de gehele Woongaardregio ca. 75.000 woningzoekenden ingeschreven. Ongeveer 15% van het aantal woningzoekenden is in het vierde kwartaal van 2021 actief aan het reageren.



Ingeschreven woningzoekenden (links Woongaard, rechts herkomst Molenlanden)



Actief woningzoekenden (links Woongaard, rechts herkomst Molenlanden)



De afgelopen jaren is het aantal woningzoekenden dat staat ingeschreven bij Woongaard verder toegenomen. In 2018 stonden er zo'n 61.000 woningzoekenden ingeschreven. Eind 2021 is dit aantal toegenomen naar ongeveer 75.000, een toename van 23%. Ook het aantal ingeschreven woningzoekenden woonachtig in Molenlanden laat een toename zien, van 2.893 in 2018 naar bijna 3.851 in 2021. Een toename van ruim 33%.

Lang niet alle ingeschreven woningzoekenden reageren ook op publicaties. In 2021 hebben 15.500 woningzoekenden gereageerd op een advertentie via Woongaard. Van de ingeschreven woningzoekenden uit Molenlanden hebben er in dezelfde periode 960 op een advertentie gereageerd.

Ook bij de actief woningzoekenden is sprake van een duidelijke toename in de tijd.

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 4,8 jaar. De gemiddelde zoektijd is 1,5 jaar. In 2021 zien we een stijging van zowel de inschrijfduur als de zoektijd, van 1,2 in 2020 naar 1,5 in 2021.

Eenheid gemeente	Gemiddelde zoektijd aanbod- en lotingmodel (jr)	Gemiddelde wachttijd aanbod- en lotingmodel (jr)
Totaal	1,63	6,5
Altena	1,54	6,8
Buren	2,08	8,5
Culemborg	1,73	6,8
Druuten	0,20	10,1
Gorinchem	1,38	5,0
Hardinxveld-Giessendam	1,37	4,3
Maasdriel	2,04	8,1
Molenlanden	1,46	4,8
Neder-Betuwe	1,57	7,2
Tiel	2,21	8,0
Vijfheerenlanden	1,84	4,7
West Betuwe	1,71	6,7
West Maas en Waal	1,48	10,9
Wijchen	1,38	5,6
Zaltbommel	1,36	7,9

Woongaard niveau

Op Woongaard niveau is de inschrijfduur het afgelopen jaar afgenomen. De gemiddelde inschrijfduur is in 2021 6,5 jaar. De zoektijd is 1,6 jaar. De iets oplopende zoektijd 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 verhuiswens 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 18 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 daardoor 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.

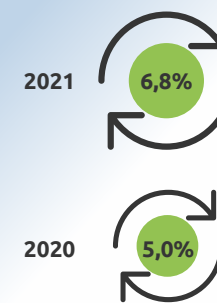
Verder is het uitgangspunt dat de nieuwbouw minimaal voldoet aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energie-neutraal zijn (BENG = Bijna Energieneutrale Gebouwen) en aardgasloos.

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 2021 geen klachten over de woningtoewijzing ontvangen door de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland die voor behandeling in aanmerking kwamen.

Mutatiegraad



Mutatiegraad

De mutatiegraad is gestegen naar 6,8% (167 mutaties / 2.450 woningen). Het langjarig gemiddelde van Lek en Waard Wonen ligt op 5,7%.

In 2021 hebben er in totaal 184 mutaties plaatsgevonden: 17 mutaties beheer derden woning, 165 mutaties regulier, 2 mutaties niet-DAEB woning.

Woningtoewijzingen van Lek en Waard Wonen

In 2021 heeft Lek en Waard Wonen 167 woningen toegewezen.

- 165 verhuurde woningen in 2021 behoren tot de sociale huurvoorraad (woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 752,33).
- Twee verhuurde woningen in 2021 behoren tot de geliberaliseerde huurvoorraad (woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 752,33)
- 154 woningen zijn toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen onder € 40.024,-
- Vijf woningen zijn toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 40.024,- en € 44.655,-.
- Zes woningen zijn toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen boven € 44.655,-

Toewijzingen	Inkomen < € 40.024,-	Norm is 80%	€ 40.024,- en € 44.655,-	Norm is 10%	> € 44.655,-	Norm is 10%
165	154	93,33%	5	3,03%	6	3,64%

Lek en Waard Wonen heeft zich in 2021 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. Denk hierbij aan kandidaten met urgenties, maar ook het herhuisvesten van een huurder die slachtoffer was van een brand.

Lek en Waard Wonen blijft zich in 2022 nog verder inspannen om de door de overheid geboden vrije toewijzingsruimte zo volledig mogelijk te benutten voor de huisvesting van hogere inkomensgroepen.


Passendheidstoets

De 167 toewijzingen, waarvan 2 niet DAEB woningen betrof 113 huurders met een potentieel recht op huurtoeslag = 68%. Van deze 113 zijn 113 woningen passend toegewezen = 100%.


Toewijzingen	Aantal met huurtoeslag	Toewijzingen met huurtoeslag	Passend	% Passend	Niet passend	% Niet passend
165	113	68%	113	100%	0	0%

Woningtoewijzingen 2021 (incl. één niet DAEB-woning)


Aantallen eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	≤ € 442,46	€ 442,46 - € 633,25	€ 633,25 - € 678,66	€ 678,66 - € 752,33	> € 752,33
 < 66	≤ € 23.725	13	32	0	0	0	0
	≥ € 23.725	5	8	5	8	0	0
> 66	≤ € 23.650	5	7	0	0	0	0
	≥ € 23.650	2	3	1	2	0	0
Totaal		25	50	6	10	0	0

Aantallen tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	≤ € 442,46	€ 442,46 - € 633,25	€ 633,25 - € 678,66	€ 678,66 - € 752,33	> € 752,33
 < 66	≤ € 32.200	3	25	0	0	0	0
	≥ € 32.200	0	0	1	3	0	0
> 66	≤ € 32.075	1	9	0	0	0	0
	≥ € 32.075	0	4	3	2	1	0
Totaal		4	38	4	5	1	0

Aantallen drie- of meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	≤ € 442,46	€ 442,46 - € 633,25	€ 633,25 - € 678,66	€ 678,66 - € 752,33	> € 752,33
 < 66	≤ € 32.200	0	9	9	0	0	0
	≥ € 32.200	0	1	2	2	1	0
> 66	≤ € 32.075	0	0	0	0	0	0
	≥ € 32.075	0	0	0	0	0	0
Totaal		0	10	11	2	1	0

Woningtoewijzingen aan bijzondere doelgroepen

Totaal 2021

	Gerealiseerd	Aantal statushouders	Te realiseren statushouders	Te realiseren percentage
Kleurrijk Wonen	33%	27	20	24%
Lek en Waard Wonen	26%	22	49	59%
Tablis Wonen	24%	20	14	17%
Totaal	83%	69	83	100%

Toewijzing aan bijzondere doelgroepen

Voor 2021 is de taakstelling voor Molenlanden niet behaald. In 2021 zijn er door Lek en Waard Wonen 22 statushouders geplaatst. Door corona, waaronder een lockdown en toegenomen druk op de woningmarkt, is het moeilijk om de taakstelling te halen. Dit is terug te zien in de cijfers. Eind 2021 heeft de gemeente Molenlanden een achterstand van acht statushouders. De opgave van Lek en Waard Wonen voor huisvesting van statushouders binnen de gemeente Molenlanden is vastgesteld op 59% van de totale opgave voor 2021. Dit betekent dat Lek en Waard Wonen 49 statushouders had moeten plaatsen.

Lek en Waard Wonen is zich bewust van haar verantwoordelijkheid hierin en heeft naar haar mening voldoende woningen aangeboden. Daarom wordt in samenspraak met de gemeente gekeken hoe de plaatsingen vanuit het COA nog verder kunnen worden bespoedigd, om zo te voorkomen dat de achterstanden op gemeentelijk niveau zich blijven opbouwen. Lek en Waard Wonen is op dit moment met de gemeente op zoek naar andere oplossingen om deze groep te huisvesten, buiten de reguliere woningvoorraad om. Bijvoorbeeld door leegstaande gebouwen geschikt te maken voor bewoning of door alleenstaande vergunninghouders een woning te laten delen.

Urgentie

In 2021 zijn 22 van de 167 woningen toegewezen aan urgente woningzoekenden. Vier woningen aan kandidaten met een medische urgentie, zes woningen aan kandidaten met doorstroomurgentie i.v.m. een doorstroomtraject, zes woningen aan kandidaten met een sloopurgentie en zes woningen aan kandidaten met een sociale urgentie.

(Streef)huurbeleid

Om de huishoudens 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 € 442,46
- Minimaal 60% van de woningen heeft een huur tot € 633,25
- Minimaal 75% van de woningen heeft een huur tot € 678,66
- Maximaal 25% van de woningen heeft een huur tot € 752,33

In 2021 is de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op nul procent. De huren zijn bevroren. Dat betekent ook dat de eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging niet toegestaan was. Voor het niet-DAEB bezit, maatschappelijk onroerend vastgoed, winkels en bedrijfspanden is er een huurverhoging van 1,4% toegepast. De inkomsten uit de huurharmonisatie zijn vastgesteld op 0,23%. Er zijn in 2021 geen bezwaren ontvangen tegen de voorgestelde huurverhoging. Dit is conform verwachting aangezien geen huurverhoging is toegepast.



Huurbevrozing en/of huurverlaging

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 2021 is er één verlagingverzoek voor een huurverlaging van de huurprijs ontvangen van een zittende huurder. Deze is gehonoreerd. Door de huurverhoging was de huurprijs boven de huurtoeslaggrens uitgekomen. Daarnaast zijn er 30 aanvragen ontvangen voor een huurprijsbevrozing. Al deze verzoeken zijn gehonoreerd.

Naast de wettelijke huurverlaging die is doorgevoerd op basis van de gegevens die vanuit de Belastingdienst bij Lek en Waard Wonen zijn aangeleverd, zijn er in 2021 in totaal 30 aanvragen voor huurverlaging ontvangen. Daarvan zijn er zeven niet toegekend, omdat de huurprijs al lager was dan de voor het huishouden geldende grens. Van de resterende 23 zijn er 20 toegekend op basis van de wettelijke regeling inzake huurverlaging en in de overige drie gevallen is maatwerk toegepast.

Huurders met betalingsachterstanden

Per december 2021 is er een huurachterstand van 1,6% (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%. Het is niet geheel uitgesloten dat het werkelijke effect mogelijk pas in 2022 zichtbaar wordt.

De huurachterstanden zijn in 2021 gestegen ten opzichte van het voorafgaande jaar. Hierin speelt onder andere 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 de hulp te bieden die zij mogelijk nodig hebben. Lek en Waard Wonen probeert maatwerk te leveren in individuele gevallen. Dit wordt gedaan met behulp van netwerkpartners zoals Avres, bewindvoerders, schuldhulpmaatjes en het Sociaal Team.

Lek en Waard Wonen treedt tijdig in contact met haar huurders om een betaalafpraak te maken en zo te voorkomen dat huurders verder in betalingsproblemen komen. Indien uit het contact blijkt dat er meer hulp nodig is, wordt er snel geschakeld om de hulp beschikbaar te krijgen.

Lek en Waard Wonen heeft in 2021 wederom veel aandacht besteed aan optimalisatie van het werkproces. Lek en Waard Wonen houdt belavonden en de woonconsulent 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.

In 2021 is Lek en Waard Wonen gestart met vroegsignalering. Huurders waarbij een huurachterstand ontstaat worden aangemeld bij Avres. Zij krijgen ook de meldingen van achterstanden bij bijvoorbeeld energiemaatschappijen en zorgverzekeringen binnen. Op deze manier kan Avres nog sneller signaleren en inspelen op de ontstane achterstanden in de betalingen.

Lek en Waard Wonen signaleert een landelijke trend waarbij er minder ontruiming plaatsvinden. Lek en Waard Wonen heeft in 2021 één ontruiming vanwege huurachterstand uitgevoerd. Het voorkomen van ontruiming zorgt er wel voor dat er 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 op deze manier 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 2021. De kwaliteit van dienstverlening aan de huurders van Lek en Waard Wonen ligt rond of iets boven het landelijk gemiddelde.



Luisterpanel KWH

In 2021 heeft Lek en Waard Wonen voor het eerst (onder begeleiding van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector - KWH) een 'luisterpanel' georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst kregen huurders volop de gelegenheid om vrijuit te reageren op een aantal stellingen met betrekking tot de dienstverlening. De deelnemende groep was goed voorbereid en gemotiveerd. Het ging bijvoorbeeld over de wijze van communiceren, het afhandelen van reparatieverzoeken en woningmutaties bij Lek en Waard Wonen. De huurders wisten hun ervaringen en standpunten goed te verwoorden. De uitkomsten van de bijeenkomst gaan gebruikt worden om de dienstverlening verder te kunnen verbeteren.



Klachtencommissie Wonen Zuid Holland

Bewoners van Lek en Waard Wonen kunnen met geschillen terecht bij de onafhankelijke Klachtencommissie Wonen Zuid Holland. Er is in 2021 één geschil ingediend bij deze klachtencommissie. Alle adviezen die de klachtencommissie hierin heeft geformuleerd zijn opgevolgd.

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, 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.

Overzicht Leefbaarheid uitgaven 2021

	2021	2020
bevorderen sociale cohesie	5.042	18.056
bestrijden woonoverlast	9.556	9.443
veilige omgeving	1.368	1.380
bijdrage groenvoorziening en servicekosten	117.299	77.337
bijdrage aan gemeenschappelijke voorzieningen	36.545	18.084
toegerekende personeelskosten	45.714	46.629
Totaal	215.524	170.929
per vhe ongewogen	81	65
per DAEB woning	89	71

De post bijdrage groenvoorzieningen en servicekosten bevat de niet door te belasten beheerderskosten gemeenschappelijke ruimtes.

Wijk- en buurtbeheer

Algemeen

Er zijn diverse activiteiten ontwikkeld om het beheer in wijken en buurten te bevorderen, bijvoorbeeld: vrijwilligersdag NL doet, Week van het Huren, achterpadverlichting, onderhoud groenvoorzieningen.

In 2021 heeft Lek en Waard Wonen vanwege haar 75-jarig bestaan een aantal activiteiten georganiseerd die de leefbaarheid bevorderen. In het kader hiervan heeft Lek en Waard Wonen aan haar huurders gevraagd of zij een idee of wens hebben op het gebied van leefbaarheid. Op basis van de ontvangen reacties is in overleg met de Huurdersorganisatie gekozen voor ontmoetingen met de huurders. Zo hebben medewerkers van Lek en Waard Wonen en leden van de Huurdersorganisatie een aantal weekmarkten bezocht waar zij, onder het genot van een kopje koffie of thee, in gesprek zijn gegaan met huurders om vragen te beantwoorden. Naast de ontmoeting met de huurders is in 2021 in overleg met de gemeente Molenlanden onderzocht of het mogelijk is om in elke kern waar de corporatie werkzaam is, een bank te plaatsen waar mensen even kunnen uitrusten of anderen ontmoeten. Deze banken zullen in 2022 geplaatst worden.

Verder heeft Lek en Waard Wonen al haar huurders die in het jubileumjaar ook 75 jaar werden in het zonnetje gezet. Daarnaast is de geboorte van baby's van huurders die in 2021 zijn geboren gevierd. De huurders zijn hierover aangeschreven en iedereen die zich bij de corporatie heeft aangemeld is verrast met een attentie. De 75-jarigen ontvingen een boek en een kopie van de voorpagina van de krant van 26 juli 1946 (de dag waarop de basis is gelegd van de huidige woningcorporatie) en de pasgeborenen een houten speelhuisje met daarop o.a. de naam en geboortedatum van de baby.

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 c.q. woonoverlast

Lek en Waard Wonen probeert woonoverlast zoveel mogelijk te voorkomen en beginnende overlast zo vroeg mogelijk op te lossen door woonoverlast te melden bij Buurtbemiddeling ElkWelzijn. Daarbij wordt er in de uitvoering naar gestreefd om elke overlastsituatie zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie maanden na de eerste melding, te beëindigen. Er zijn extreme gevallen waarbij dit niet haalbaar is, bijvoorbeeld bij mediation.

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 huurders te wijzen op hun verplichting werkt Lek en Waard Wonen met een kaartensysteem. Een opzichter en/of woonconsulent maakt een ronde door de wijken. Bij slecht tuinonderhoud wordt de huurder aangesproken op zijn verplichting. Is het tuinonderhoud onacceptabel? Dan wordt dit door een hovenier alsnog uitgevoerd. Dit is op kosten van de huurder. Verder wordt er projectmatig jaarlijks een wijk aangewezen waar extra de nadruk op wordt gelegd en aandacht wordt gevraagd voor de leefbaarheid binnen die wijk.



Woonfraude

In 2021 zijn er geen meldingen ontvangen van een vermoeden dat de hoofdhuurder een woning niet als hoofdverblijf had. Bij een ontbinding van de huurovereenkomst vanwege huurachterstand, bleek er achteraf sprake te zijn van illegale onderhuur.

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 hennepcultuur

Samen met de politie Zuid-Holland Zuid treedt Lek en Waard Wonen krachtig op tegen illegale teelt van hennep in haar woningen. Bij constatering van een dergelijk vergrijp wordt altijd overgegaan tot ontbinding van de huurovereenkomst. Dit heeft in 2021 bij twee adressen plaatsgevonden. Het contract is op verzoek van Lek en Waard Wonen en in overleg met de huurder opgezegd zonder tussenkomst van de rechter. Eén van deze woningen is op last van de Burgemeester voor een periode van drie maanden gesloten geweest.

Woonzorg-complexen Groot Ammers, Nieuwpoort, Langerak, Streefkerk en Nieuw-Lekkerland

In de voorgaande jaren was het gebruikelijk dat Lek en Waard Wonen een bijdrage verstrekten voor sociale activiteiten en bewonersinitiatieven die georganiseerd worden voor haar huurders in de woonzorg-complexen. Vanwege de coronamaatregelen zijn deze activiteiten in 2021 steeds verder afgebouwd tot een minimum. Het betreft vooral 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.

Leegstand

Leegstandsgraad

De leegstandsgraad bedroeg in 2021 0,95% (2020, 0,8%). Het percentage aan derving ten opzichte van de totale jaarhuur bedroeg 0,7% (2020: 0,6%).

Het mutatieproces is vanwege de coronamaatregelen ook in 2021 iets aangepast. Het proces was erop ingericht om zoveel mogelijk persoonlijke contacten te vermijden. De kandidaat huurders hadden in 2021 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 leegstandsgraad.

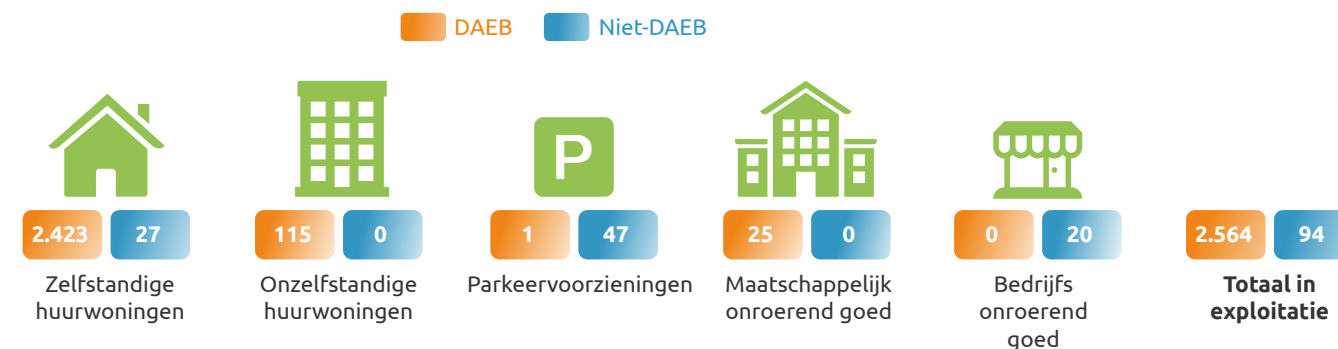
1.2 Vastgoed

Samenstelling van het woningbezit

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



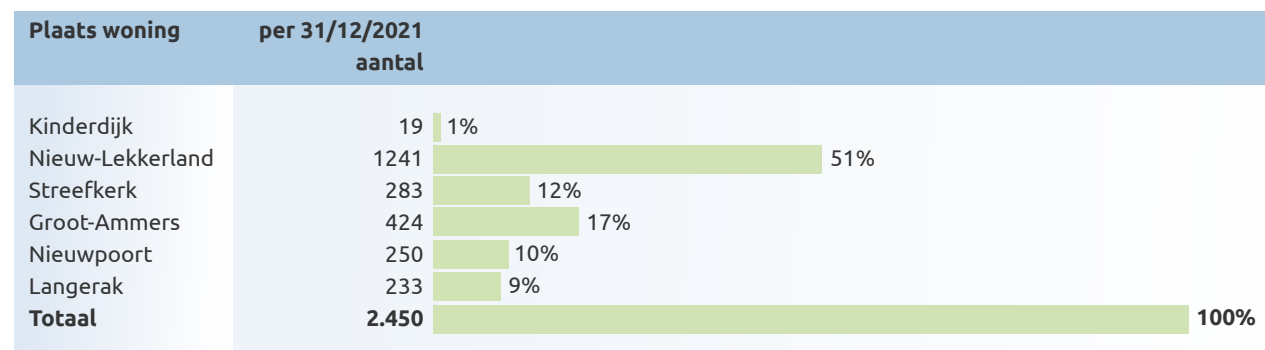
De vastgoedportefeuille kan als volgt worden verdeeld in DAEB en niet-DAEB vastgoed:



De zelfstandige huurwoningen kunnen als volgt worden verdeeld:



Prijsklasse	Per 31/12/2021		Per 31/12/2020	
Goedkoop (< € 442,46)	484	20%	409	17%
Betaalbaar (€ 442,47-€ 633,25)	1.487	61%	1.291	53%
Betaalbaar (€ 633,26-€ 678,66)	231	9%	291	12%
Middelduur (€ 678,67 - € 752,33)	195	8%	314	13%
Duur (> € 752,33) DAEB	29	1%	105	4%
Duur (> € 752,33) niet-DAEB	24	1%	24	1%
	2.450	100%	2.434	100%



De kwaliteit van het woningbezit

Portefeuillestrategie

In 2021 heeft de gemeente Molenlanden een nieuwe woonvisie opgesteld. Lek en Waard Wonen heeft op basis van die woonvisie haar portefeuilleplan opnieuw opgesteld. Vanwege de grotere woningbehoefte de komende jaren is de nieuwbouwpoging wat groter geworden. Tevens heeft Lek en Waard Wonen de verkooplijst beperkt van 153 woningen in 2020 naar 79 per eind 2021.

In het portefeuilleplan toetst Lek en Waard Wonen haar woningbouwprogramma voor de kernen waarin zij werkzaam is. 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. Lek en Waard Wonen wil voor haar woningen maximaal een conditiescore 3. Hiervan kan het volgende overzicht worden gemaakt:

Score		Aantal	%
1	Uitstekende conditie (incidenteel geringe gebreken)	961	36%
2	Goede conditie (incidenteel beginnende veroudering)	1.455	55%
3	Redelijke conditie (plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar)	210	8%
4	Matige conditie (functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar)	-	0%
5	Slechte conditie (de veroudering is onomkeerbaar)	-	0%
6	Zeer slechte conditie (technisch rijp voor sloop)	-	0%
Tussentotaal		2.626	99%
Niet gemeten		32	1%
Totaal		2.658	100%

De conditiescore is alleen bepaald voor het casco van de woning, niet voor het interieur.

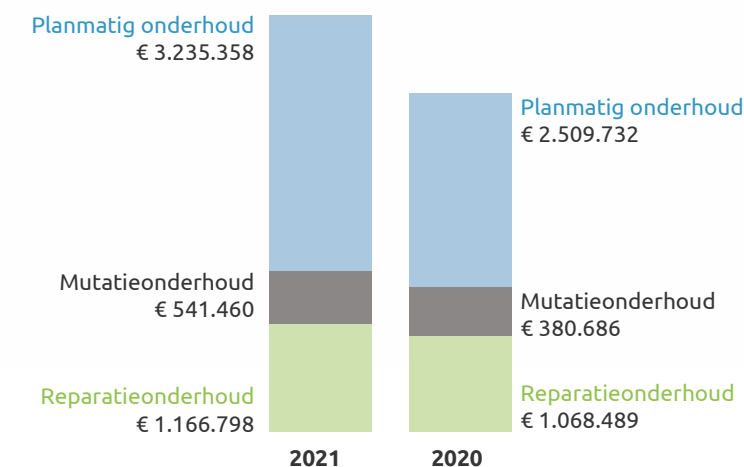
Voor de complexen die binnen tien jaar voor herstructurering (ingrijpende renovatie en/of sloop/nieuwbouw) in aanmerking komen, wordt een afwijkend onderhoudsbeleid aangehouden. Lek en Waard Wonen voert alle benodigde onderhoudswerkzaamheden uit, met uitzondering van vervangingen met een levensduur langer dan 10/15 jaar. Het betreft de volgende 62 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-Ammers;
- 16 seniorenwoningen aan de Marslaan en Plutostraat in Nieuw-Lekkerland;
- 6 eengezinswoningen aan Bij de Waterschuur in Nieuwpoort;
- 24 eengezinswoningen aan de Wilhelminastraat in Langerak;

De 10 twee-onder-een-kap woningen aan de Middelweg in Nieuw-Lekkerland worden definitief gesloopt in 2022. Hiervoor in de plaats worden 19 woningen teruggebouwd. De zes eengezinswoningen aan de Bernhardstraat 9 t/m 14 in Groot-Ammers worden definitief gesloopt. Op deze locatie en het aangrenzende perceel "locatie Mourik" worden in totaal 25 woningen en 26 zorgappartementen teruggebouwd.

Voor de 79 woningen op de verkooplijst wordt geen afwijkend onderhoudsbeleid toegepast. De meeste van deze woningen worden gewoon door geëxploiteerd.

Onderhoud 2021



	2021	2020
Aantal reparatieverzoeken	4.554	4.509
Aantal mutaties	143	129
Reparatieonderhoud per verzoek	€ 256	€ 237
Mutatieonderhoud per mutatie	€ 3.786	€ 2.951

Duurzaamheidsinvesteringen

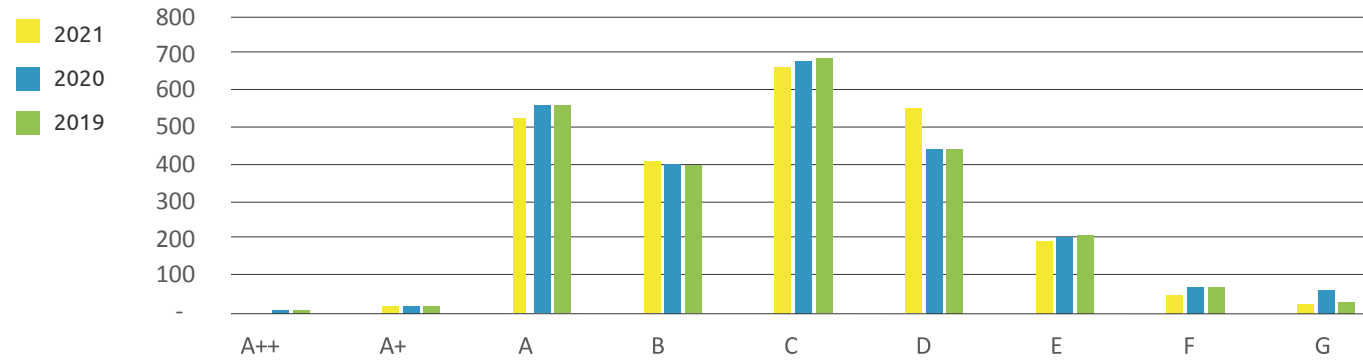
Kaders en uitgangspunten

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. 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 2021 zijn circa 795 woningen verduurzaamd. In de jaren 2022 t/m 2023 volgen nog circa 552 woningen.

In 2021 zijn er bij mutaties waar nodig nieuwe labels afgemeld. Vanwege de nieuwe regelgeving NTA-8800 per 2021 is het label in sommige gevallen daarbij slechter geworden. Daarnaast zijn de woningen welke in 2019, 2020 en 2021 geïsoleerd zijn nog niet afgemeld vanwege vertragingen in die jaren bij de gevelisolatie. Dit had te maken met het uitblijven van vergunningen vanwege de flora- en faunawet. Begin 2022 is opdracht gegeven om circa 600 woningen op te nemen en af te melden. De verwachting is dat medio 2022 daardoor de afgemelde labels een flinke verbetering zichtbaar maken. Per einde 2021 is dit nog niet zichtbaar in de labels.

De aantallen afgemelde labels gedurende de afgelopen 3 jaren zijn als volgt:



Korte termijn

Lek en Waard Wonen gaat door met het isoleren van haar woningen. In 2023 heeft de woningvoorraad een gemiddeld energielabel B. Daarnaast zijn er in 2024 geen woningen met een energielabel D, E, F of G (uitgezonderd de complexen waarvan is besloten dat deze op korte termijn gesloopt worden).

De nieuwbouw die ontwikkeld wordt is (bijna) CO2-neutraal.

Middellange termijn

Lek en Waard Wonen zet zich in om volgens het streven uit het Energieakkoord in 2030 een woningbezit te hebben met een gemiddeld label A. Dat wil Lek en Waard Wonen bereiken door vooral in te zetten op zonnepanelen. Voor de inzet van zonnepanelen wordt op twee sporen ingezet:

Energiecoöperatie

Samen met Wocozon ontwikkelt Lek en Waard Wonen plannen om de daken van haar woongebouwen te voorzien van zonnepanelen. Alle huishoudens in het postcodegebied kunnen lid worden van de energiecoöperatie en daarmee goedkopere energie ontvangen. De subsidie hiervoor is in april 2021 aangevraagd. De eerste daken staan gepland voor 2022.

Individueel

In de tweede helft van dit jaar worden afspraken met Wocozon gemaakt voor het aanbieden van zonnepanelen op individuele woningen. Het streven is om ook in 2022 de eerste zonnepanelen te plaatsen.

Lange termijn

Lek en Waard Wonen onderneemt de komende jaren de laatste stappen om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben. De pijlen worden daarbij met name gericht op de installatiekant van de woningen.

Afhankelijk van de gekozen strategie van het complex wordt gekozen voor een pakket van duurzaamheidsmaatregelen.

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 62 genoemde woningen met een sloopbestemming.

Ambitie 1

Lek en Waard Wonen waardeert de woningen op tot het energielabel B/C. Bij deze woningen wordt alleen het nu lopende isolatieproject 2016-2023 uitgevoerd. Deze ambitie is van toepassing op de woningen die de strategie verkoop hebben. Lek en Waard Wonen kiest deze ambitie voor de 175 woningen die voor verkoop gelabeld zijn, dan wel onderdeel uitmaken van de verkoopvijver maar niet actief verkocht worden.

Ambitie 2

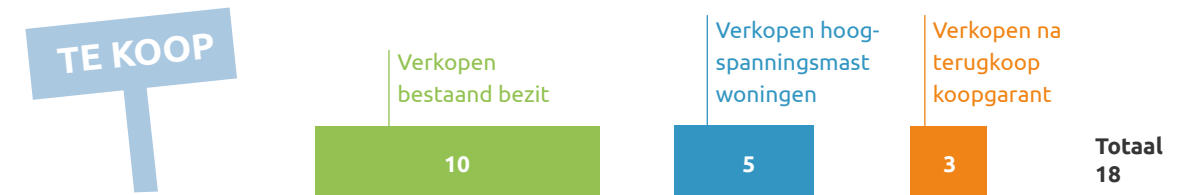
Bij deze woningen worden maatregelen getroffen om te komen tot label A. Het gaat om de woningen die voor 2050 gesloopt of ingrijpend gerenoveerd worden. Naast het isoleren van de woningen wordt ingezet op het aanbrengen van zonnepanelen. Totaal gaat dit om 642 woningen.

Ambitie 3

Bij deze woningen worden maatregelen uitgevoerd om te komen tot label A++ en gasloos. Het uiteindelijke label is afhankelijk van de verdere uitwerking van de gemeentelijke warmtetransitie. Bij een warmtenet is label B voldoende terwijl bij all-electric een label A++ gewenst is. Deze ambitie is van toepassing op het grootste deel van de woningen die ook na 2050 nog door geëxploiteerd worden. Totaal gaat dit om ruim 1.700 eenheden.

Verkopen

De verkopen in 2021 kunnen als volgt worden gespecificeerd:



De verkoopvijver voor de komende jaren bestaat uit 161 woningen. Van deze verkoopvijver worden 79 woningen actief verkocht bij mutatie. De overige 82 woningen worden beschikbaar gehouden voor mogelijke verkoop. Rekening houdend met een gemiddelde mutatiegraad van 5% voor eengezinswoningen komt de verkoop de komende 10 jaar uit op gemiddeld 4 woningen per jaar.

1.3 Organisatie en financiën

Organisatie

In het jaar 2021 werd, net als in 2020, grotendeels thuisgewerkt door de meeste medewerkers van Lek en Waard Wonen. 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 aanwezig geweest. Klanten konden, indien nodig, altijd een afspraak maken op kantoor met een van de medewerkers. Voor het werken op kantoor, maar ook voor alle activiteiten die Lek en Waard Wonen in 2021 heeft georganiseerd, zijn altijd de regels van de Rijksoverheid rondom corona gevolgd.

Om het thuiswerken zo goed als mogelijk te faciliteren heeft Lek en Waard Wonen geïnvesteerd in nieuwe laptops en mobiele telefoons. Tevens is een regeling vastgesteld waarin medewerkers naast een thuiswerkvergoeding voor kleine uitgaven, ook de kosten van een bureau, een bureaustoel of een monitor kunnen declareren. Tevens is in 2021 een intranet-omgeving live gegaan, waardoor de interne communicatie verbeterd is. Tenslotte is eind 2021 een medewerker-tevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Het gemiddelde cijfer was een 7,8, exact gelijk aan het cijfer uit 2019.

Ter voorbereiding op de implementatie van een nieuw ERP-systeem, een nieuw DMS-systeem en een nieuwe werkomgeving in 2022, zijn contracten afgesloten met diverse leveranciers. Daarmee stond 2021 vooral in het teken van het voorbereiden van deze grote ICT-ontwikkelingen voor 2022.

Formatie

De formatie eind 2021 bestaat uit 18,2 fte (2020: 18,4 fte). De formatie wordt ingevuld door 22 medewerkers. 1,0 fte formatieplaats is eind 2021 vacant. Het aantal fulltimers bedraagt negen personen, het aantal parttimers 13. Eind 2021 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). Tevens werd eind 2021 tijdelijk extra arbeidskracht ingehuurd vanwege de vacature voor een nieuwe coördinator voor de afdeling Klant & Wonen. Begin 2022 is deze functie opnieuw ingevuld. De organisatie biedt bovendien plaats aan één stagiair.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2021 kan als volgt worden gespecificeerd.



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 € 50.632 (2020: € 48.621). Dit betreft kosten van individuele opleidingstrajecten, cursussen en trainingen en coaching van een aantal medewerkers.

Financieel resultaat



Bedragen x € 1.000	2021	2020
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.008	7.574
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.190	57
Nettoresultaat overige activiteiten	121	53
Overige organisatiekosten	-1.268	-24
Leefbaarheid	-215	-171
Bedrijfsresultaat	6.836	7.489
Waardeverandering vastgoedportefeuille	45.661	5.926
Saldo financiële baten en lasten	-2.129	-2.322
Belastingen	-1.051	-3.589
Resultaat na belastingen	49.317	7.504

Het jaarresultaat 2021 bedraagt € 49,3 miljoen positief. Deze winst is wederom 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 stijging van de waarde in 2021 is het gevolg van gestegen leegwaardes en gewijzigde parameters.



1.4 Kengetallen

Boekjaar	2021	2020	2019
Gegevens bezit			
Woningen en woongebouwen	2.450	2.434	2.442
Overige wooneenheden	115	115	114
Bedrijfsruimten, garages, gronden	93	84	84
Totaal verhuurbare eenheden (vhe)	2.658	2.633	2.640
Woningen in aanbouw	-	28	-
Garages in aanbouw	-	8	-
Woningen in voorraad	1	6	1
Gemiddelde WOZ-waarde per vhe	178.918	165.510	159.062
Mutaties in het bezit			
Aantal opgeleverd	36	0	1
Aantal verkocht bestaand	-11	-4	-13
Naar voorraad	-1	-4	0
Aantal gesloopt	0	0	-57
Administratieve aanpassingen	1	1	-3
Aantal aangekocht voor doorverkoop	1	2	1
Aantal verkocht na terugkoop	-3	-1	-1
Aantal uit exploitatie naar voorraad	1	4	0
Aantal verkocht uit voorraad	-4	0	0
Aantal wooneenheden naar huurprijsklasse			
Goedkoop	484	409	454
Betaalbaar 1	1487	1.291	1.313
Betaalbaar 2	231	291	268
Middelduur	195	314	289
Duur (niet-geliberaliseerd)	29	105	94
Duur (geliberaliseerd)	24	24	24
Prijs/kwaliteit-verhouding woningen			
Gemiddelde huurprijs per 31 december	552	554	538
Gemiddeld aantal punten WWS	158	156	158
Gemiddeld percentage maximale huurprijs	66%	68%	67%
Gemiddelde huurverhoging (incl. huurharmonisatie)	-0,23%	2,8%	1,7%

Boekjaar	2021	2020	2019
Kwaliteit			
Aantal reparatieverzoeken per vhe	1,71	1,71	1,47
Kosten niet-planmatig onderhoud per vhe	643	550	651
Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.217	953	898
Verhuur van woningen			
Mutatiegraad (excl. verkopen)	6,3%	5,3%	6,8%
Leegstandsgraad incl. verkoop	0,9%	0,8%	0,6%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,59%	1,5%	1,2%
Huurderving leegstand in % van de jaarhuur	0,6%	0,5%	0,6%
Huurderving totaal in % van de jaarhuur	0,7%	0,6%	0,7%
Financiële continuïteit			
Solvabiliteit	80,0	78,0	77,9
Rentabiliteit eigen vermogen	14,4	2,6	11,0
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,2	3,5	3,9
Rentabiliteit totaal vermogen	12,0	2,6	9,2
Operationele cash-flow per vhe	879	940	547
Balans en winst- en verliesrekening			
Eigen vermogen per vhe	128.542	111.032	107.895
Totaal huuropbrengsten per vhe	6.644	6.606	6.450
Rentelasten per vhe	821	906	986
Jaarresultaat per vhe	18.554	2.850	11.820
Personeelsbezetting			
Werkelijk (fte)	17,2	18,4	18,3
Werkelijk (fte) per 1.000 woningen	6,5	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 2021 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, we isoleerden de 1000e woning, we besteedden aandacht aan het 75-jarig bestaan van onze corporatie en de vierjaarlijkse governance inspectie gaf een mooie uitkomst!

De Raad bestaat uit zes 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. Er zijn 28 nieuwbouwwoningen opgeleverd en ruim 200 woningen voorzien van vloer-, spouw- en/of dakisolatie. Daarnaast zijn er twee sloop-/nieuwbouw projecten en een renovatieproject in voorbereiding. De kwaliteit van dienstverlening aan de huurders is gestegen naar een 8,1.

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

M.B. de Winter, voorzitter



Werkwijze Raad van Commissarissen

Rollen: toezichthouder, werkgever en klankbord

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

Legitimatatie, 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. De Raad werkt met drie separate commissies: de Auditcommissie, de Remuneratiecommissie en de Strategiecommissie. Voor de 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 belangenverstrengeling

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

Zelfevaluatie

Op 14 december 2021 heeft de RvC zijn jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. Hierbij is gebruik gemaakt van de online tool van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Ter voorbereiding hebben alle leden van de Raad een vragenlijst door middel van deze tool ingevuld. Over de uitkomst is uitgebreid met elkaar gediscussieerd. De rolinvulling van de individuele leden is besproken, alsmede de opleidingsbehoefte.

De belangrijkste aandachtspunten die de RvC voor zichzelf ziet, zijn:

- Aandacht voor lokale verankering en diversiteit binnen de Raad waarbij kwaliteit voorop blijft staan;
- Met elkaar in gesprek blijven over de ontwikkeling van LWW op lange termijn. Digitalisering en innovatie zullen meer aandacht vergen;
- De volgende stap in duurzaamheid.

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

Governance inspectie

In september 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de reguliere vierjaarlijkse governance inspectie uitgevoerd.

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie concludeert de Aw dat de governance van Lek en Waard Wonen voldoet aan de criteria voor good governance. Het beeld is dat binnen Lek en Waard Wonen het goede gesprek wordt gevoerd, door deskundige mensen in de organisatie. Hiermee ziet de Aw voldoende waarborgen voor evenwichtige besluitvorming ten aanzien van het realiseren van de maatschappelijke doelstellingen van Lek en Waard Wonen. De Aw schat de risico's op de onderzochte onderdelen in deze governance inspectie als laag in. De gesprekken vonden plaats in alle openheid en kenden voldoende diepgang.

Benoemingen en aftreden in 2021

Eind 2021 bestond de Raad van Commissarissen uit zes leden waarvan er drie benoemd zijn op bindende voordracht van de huurdersorganisatie.

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 februari 2021 met ingang van 14 februari 2021 herbenoemd voor een periode van vier jaar.

De heer B.P. de Wit, lid van de Raad, is per 1 april 2021 afgetreden, een jaar na de fusie met Beter Wonen, conform het aftreedrooster.

De heer P.C. de Jong, lid van de Raad, is na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit in de RvC vergadering van 26 oktober 2021 met ingang van 1 januari 2022 herbenoemd voor een periode van vier jaar.

De heer R.J.E. Theeuwen, lid van de Raad en huurderscommissaris, is na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit in de RvC vergadering van 26 oktober 2021 met ingang van 1 februari 2022 herbenoemd voor een periode van vier jaar. De huurdersorganisatie heeft unaniem ingestemd met zijn herbenoeming.

Deskundigheidsbevordering

De Raad van Commissarissen heeft in 2021 aandacht besteed aan de benodigde deskundigheid en competenties in het licht van zijn drie rollen: toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord.

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



PE-punten	2021	2020	Totaal
M.B. de Winter	13	8	25
M.H. Korevaar	41	33	74
A.C. Bragt	13	7	20
P.C. de Jong	5	9	14
A.G.H. Rouwers	36	25	61
R.J.E. Theeuwen	10	8	18
B.P. de Wit – afgetreden per 1-4-2021	2	4	6

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 2021 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.

Overleg voltallige Raad

In 2021 heeft de Raad van Commissarissen als volgt vergaderd met de bestuurder:

2021	aantal
Reguliere vergaderingen RvC met de bestuurder	8
Evaluatievergadering (deel zonder bestuurder)	1

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 een goedkeuringsbesluit c.q. vaststellingsbesluit genomen over het jaarverslag en de jaarrekening 2021 van Lek en Waard Wonen. De jaarrekening is besproken in aanwezigheid van de externe accountant. Aan de bestuurder is decharge verleend voor het gevoerde beleid.

De Raad heeft het controleplan 2022 goedgekeurd en BDO opdracht gegeven voor de controle over boekjaar 2022.

De Raad van Commissarissen nam in 2021 een vaststellingsbesluit over het beoordelingskader voor de bestuurder en het beloningsbeleid voor bestuur en Raad van Commissarissen. Daarnaast is de Toezichtvisie bestuur en Raad van Commissarissen herijkt.

De Raad heeft in 2021 (voorafgaande) goedkeuring verleend aan het Intern Controleplan, het reglement voor de Strategiecommissie, het bestuursreglement, het Treasurystatuut, de volmacht ten behoeve van het WSW, de grondtransacties Emmastraat en Slotplein, het Portefeuilleplan, de uitgangspunten voor het Kwaliteitsbeleid en de uitwerking van de prestatieafspraken 2022-2024.

Met betrekking tot het structureel oplossen van het Vestia probleem heeft de Raad de Vestia leningruil en de obligolening goedgekeurd.

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

- Het gunningsbesluit isolatieprojecten 2021
- Het startbesluit sloop zes woningen en uitwerking nieuwbouwplan voor de locatie Mourik in Groot-Ammers
- Het sloopbesluit voor 10 woningen aan de Middelweg in Nieuw-Lekkerland
- Het besluit renovatie/verduurzaming 39 woningen aan de Schoonenburglaan in Nieuw-Lekkerland

De Raad heeft het volgende dechargebesluit goedgekeurd:

- Dechargebesluit nieuwbouw Emmastraat Groot-Ammer

Daarnaast heeft de Raad kennis genomen van de meerjarenbegroting 2023-2031 en de begroting 2022 en het jaarplan 2022 vastgesteld. Tevens heeft de Raad mandaat verstrekt voor het aantrekken van financiering in 2022 en een renteherziening in 2022.

Ten slotte is gedurende het jaar de nodige aandacht besteed aan de governance en is de Governancecode 2020 in een implementatiesessie 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. Het jaarlijks overleg tussen de vertrouwenspersoon en de Raad heeft in september 2021 plaatsgevonden.

Themabijeenkomsten

In november is een deel van de RvC vergadering besteed aan het thema Risicobereidheid en Financieel Beleid inclusief de inzet van het vermogen onder leiding van Finance Ideas. In de zomer is een themabijeenkomst gehouden waarvoor ook het voltallig College van B en W was uitgenodigd. Hier kwamen onderwerpen als de nieuwe omgevingsvisie, provinciaal beleid en huisvesting kwetsbare groepen aan de orde. Ook het thema 'Opgaven en Middelen' en de impact voor Lek en Waard Wonen is besproken met de Raad.

Overleg Huurdersorganisaties

De huurderscommissarissen Rouwers, Theeuwen en Bragt hebben eenmaal met de Huurdersstichting Langs de Lek overlegd over diverse actuele onderwerpen, waaronder de energietransitie en energiearmoede, de urgente woningbehoefte in relatie tot het nieuwe ondernemingsplan, de wooncrisis en de toenemende kwetsbaarheid van wijken door het huisvesten van kwetsbare bewoners. Het tweede overleg was gepland, maar is door de afgekondigde lockdown doorgeschoven naar 2022. De betrokkenheid van de huurderscommissarissen wordt zeer gewaardeerd door de huurdersorganisatie.

Overleg Ondernemingsraad

Een delegatie van de Raad van Commissarissen, te weten de Remuneratiecommissie, heeft eenmaal overlegd met de Ondernemingsraad. Besproken is onder andere welke uitdagingen de OR ziet voor de organisatie de komende jaren, hoe de dialoog tussen de OR en het management verloopt en de Governancecode. Naast de OR leden waren twee medewerkers vanuit de organisatie bij dit overleg aanwezig.

Overleg belanghouders en netwerkpartners

In de zomer is er een belanghoudersbijeenkomst georganiseerd waarbij input is opgehaald voor het nieuw op te stellen ondernemingsplan. Vanwege strengere coronamaatregelen later in het jaar, is de belanghoudersbijeenkomst in november, die in het teken stond van het 75-jarig bestaan van Lek en Waard Wonen, omgezet in een webinar.

Commissies

Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt de Raad van Commissarissen bij het toezicht op de interne risicobeheersings-systemen, de verslaglegging, het financieringsbeleid en het functioneren en de rapportages van de externe accountant.

De Auditcommissie heeft in 2021 onder andere vergaderd over de jaarrekening en de bijbehorende rapportage van BDO Accountants, het Jaarplan 2022 en de (meerjaren)begroting en het Intern Controleplan 2022.



Ook de fasedocumenten van drie projecten, de risicobereidheid (onderzoek door Finance Ideas), de opdrachtverstrekking aan de accountant, de door BDO uitgebrachte Managementletter, de assurancerapporten, de door de controller uitgevoerde audits, de tertaalrapportages, het borgingsplafond en de volmachtverstrekking WSW en de Vestia leningruil 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 2021		
Periode	Voorzitter	Lid
2021	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 (her)benoemingen, 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 bestuurder van Present, één van de samenwerkingspartners van LWW op het gebied van zorg. 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. Ook het beloningsbeleid voor de Raad en de directeur-bestuurder voor 2022 is voorbereid. In 2021 zijn de herbenoemingsprocedures gestart voor de heren De Jong en Theeuwen. Voor beiden is een positieve zienswijze voor de herbenoeming ontvangen. De herbenoemingen zijn ingegaan op respectievelijk 1 januari 2022 en 1 februari 2022.



Samenstelling Remuneratiecommissie in 2021		
Periode	Voorzitter	Lid
2021	P.C. de Jong	M.B. de Winter

In verband met het aangekondigde vertrek van de directeur-bestuurder is de remuneratiecommissie eind van het jaar tijdelijk uitgebreid met de heer A.G.H. Rouwers als lid gedurende de wervingsprocedure van een nieuwe bestuurder.

Strategiecommissie

De Strategiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de RvC en houdt zich bezig met de voorbereiding van de meningsvorming over beleidsvoorstellen. Zij richt zich specifiek op de organisatorische voorbereiding en behandeling van inhoudelijke thema's in de RvC.



Samenstelling Strategiecommissie in 2021		
Periode	Voorzitter	Lid
2021 Aantal vergaderingen: 3	A.G.H. Rouwers	A.C. Bragt

Naast de voorbereiding van de themabijeenkomsten heeft de Strategiecommissie haar mening gegeven over de contouren van het nieuw op te stellen ondernemingsplan.



Samenstelling en aandachtsgebieden Raad van Commissarissen	
Voorzitter	M.B de Winter
Vicevoorzitter	M.H. Korevaar
Lid (huurderscommissaris)	A.C. Bragt
Lid	P.C. de Jong
Lid (huurderscommissaris)	A.G.H. Rouwers
Lid (huurderscommissaris)	R.J.E. Theeuwen
Lid	B.P. de Wit (tot 1-4-2021)

RvC aandachtsgebieden	De Winter	Korevaar	Bragt	De Jong	Rouwers	Theeuwen	De Wit (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 Huurdersorganisatie 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 is lid van de Strategiecommissie.

Dhr. mr. P.C. de Jong was teamleider afdeling Beheer en Operatie bij het Waterschap Hollandse Delta. Per 1-2-2022 is hij teammanager bij de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant. De heer De Jong vertegenwoordigt binnen de Raad de deskundigheidsgebieden Juridisch en Governance.

Nevenfuncties van de heer De Jong zijn: commissielid bezwaarschriften Dordrecht, lid van de RvC Mozaïek Wonen, voorzitter commissie bezwaarschriften serviceorganisatie ZHZ (jeugdwet), toezichthoudend lid verenigingsbestuur van de Dordtsche Schoolvereniging.

De heer De Jong is benoemd per 1 januari 2018. Op 26 oktober 2021 is de heer De Jong herbenoemd met ingang van 1 januari 2022. 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 huurdersorganisatie benoemd per 14 mei 2018 voor een periode van 4 jaar. Zijn eerste termijn eindigt op 13 mei 2022. Inmiddels is een positieve zienswijze ontvangen voor herbenoeming per 14 mei 2022. Vervolgens eindigt zijn tweede termijn op 13 mei 2026. De heer Rouwers maakt per 1-1-2021 deel uit van de 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 huurdersorganisatie benoemd per 1 februari 2018. Op 26 oktober 2021 is de heer Theeuwen herbenoemd met ingang van 1 februari 2022. 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.

De heer De Wit is per 1 april 2021 afgetreden.

Aftreedrooster Raad van Commissarissen per 31-12-2021

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 (Herbenoemd per 1-1-2022)	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 (Herbenoemd per 1-2-2022)	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

1.6 Verslag Ondernemingsraad

In dit verslag blikt de OR terug op de besproken en uitgevoerde zaken in 2021.

Overlegdata regulier

In 2021 heeft de OR op 24 juni en 30 november overlegd met de directeur-bestuurder. Daarnaast is er overleg geweest met de remuneratiecommissie van de RvC op 26 oktober.

De adviezen/instemming

In 2021 is de OR gevraagd om in te stemmen met het Thuiswerkreglement (beleid voor de periode "na corona"). Het reglement is tijdens de overlegvergadering mondeling uitgebreid toegelicht door de manager FVB. De OR heeft instemming verleend op het reglement met inachtneming van een aantal benoemde opmerkingen/aanvullingen, zoals reiskosten op een thuiswerkdag, completering van functies die niet onder thuiswerken vallen. De opmerkingen zijn besproken met de directeur-bestuurder en waar nodig ook bevestigd en aangepast.

Medewerkers-tevredenheidsonderzoek

In 2021 is wederom een medewerkers-tevredenheidsonderzoek geweest. In 2019 was dit voor het eerst uitgevoerd. Aan de OR is gevraagd om een reactie en eventuele input te geven op de aanvullende vragen in dit onderzoek. De aanvullende vragen hebben specifiek betrekking op thuiswerken vanwege de coronacrisis.

Samenwerking directeur

De OR voelt zich betrokken door samenwerking met de directeur. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de OR goed geïnformeerd. Waar nodig worden dan ook extra vergaderingen ingezet voor een toelichting vanuit de directie.

Corona

Net als in 2020 heeft corona 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'. Peter Verveer, voorzitter OR, zit deze vergaderingen bij.

Contact met RvC

Dit jaar heeft er weer een overleg plaatsgevonden tussen de OR en RvC. Op verzoek van de RvC zijn er i.v.m. de governancecode ook twee collega's van buiten de OR aangeschoven. De veiligheidsbeleving, de governancecode en het werken na corona werden aan de orde gesteld. Vanuit de RvC werd gevraagd of LWW een aantrekkelijke organisatie is om voor te werken, of er goed gebruik wordt gemaakt van het budget voor scholing, hoe de dialoog tussen OR en management verloopt en welke uitdagingen de OR ziet voor de organisatie op langere termijn.



1.7 Verslag Huurdersstichting Langs de Lek

Inleiding

In het gezamenlijke jaarverslag 2020 van de Stichting Huurdersbelang Streefkerk en Huurdersstichting Lek en Waard Wonen is verslag gedaan van de voorgenomen fusie tussen beide huurdersorganisaties. Op 1 februari 2021 is de nieuwe Huurdersstichting Langs de Lek een feit geworden. Formeel was er in de maand januari van het verslagjaar nog sprake van twee huurdersorganisaties, maar in dit jaarverslag wordt uitsluitend gesproken over Huurdersstichting Langs de Lek.

Het bestuur

Bij aanvang van het verslagjaar bestond het bestuur van Huurdersstichting Langs de Lek uit acht bestuursleden. Drie bestuursleden zijn woonachtig in de kern Nieuw-Lekkerland, twee bestuursleden zijn woonachtig in de kern Groot-Amers en drie bestuursleden zijn woonachtig in de kern Streefkerk. Pogingen om bestuursleden te werven uit de kernen Nieuwpoort/Langerak zijn helaas nog steeds niet geslaagd.

Medio november 2021 heeft één bestuurslid, woonachtig in de kern Groot-Amers, om voor hem moverende redenen zijn bestuursfunctie beëindigd.

In 2021 is het bestuur negenmaal bijeen geweest.



Fusie Huurdersstichting Lek en Waard Wonen en Stichting Huurdersbelang Streefkerk

Op 1 februari 2021 is de akte statutenwijziging getekend waarmee de nieuwe Huurdersstichting Langs de Lek een feit is geworden.

Adviezen

In 2021 is gekwalificeerd advies uitgebracht over de volgende zaken:

- 02.03.2021: Huurverhoging 2021 en tweehurenbeleid
- 28.06.2021: Verkoop woningen Venuslaan nr. 123, 125 en 135
- 11.08.2021: Portefeuilleplan 2021-2035
- 11.08.2021: Kwaliteitsbeleid
- 09.10.2021: Sociaal statuut Bernhardstraat, Groot-Amers
- 17.11.2021: Jaarplan en begroting 2022

Taken

De Huurdersstichting behartigt in het kader van de Wet Overleg Huurders/Verhuurder de belangen van de alle huurders. De belangrijkste doelen waar de Huurdersstichting zich voor inzet zijn:

- Betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Veilige en prettige woonomgeving (leefbaarheid)
- Duurzaamheid
- Goede dienstverlening
- Communicatie/terugkoppeling naar de achterban
- Ondersteunen en adviseren van huurders bij onderwerpen die hun woning c.q. huurovereenkomst betreffen.

Overlegvergaderingen met de corporatie, Raad van Commissarissen en overige instanties

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 gesignaleerd en is er daadwerkelijke invloed op het beleid van Lek en Waard Wonen.

Overzicht vergaderingen 2021

Overlegorgaan	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	Totaal
Bestuur HS	2	3	2	2	9
Overleg directie LWW-HS, incl. extra overleg inzake kwaliteitsbeleid, belanghoudersbijeenkomst etc.	1	3	4	2	10
Overleg RvC - HS * zie opmerking	1				1
Gemeente, corporaties en Huurdersorganisatie gemeente Molenlanden (prestatieafspraken)			2	4	6
Woonbond	3				3
Gezamenlijke Huurdersorganisaties gemeente Molenlanden	1	1		2	4
Totalen	8	9	6	10	33



Opmerkingen

- Vergaderingen/bijeenkomsten hebben voor het merendeel in een digitale omgeving plaatsgevonden.
- Normaliter vindt er tweemaal per jaar overleg plaats tussen de Raad van Commissarissen en de huurdersstichting. Om moverende redenen is in overleg tussen partijen de geplande vergadering van november 2021 vervallen.
- Achterbanraadplegingen hebben evenals in 2020 ten gevolge van corona niet plaatsgevonden.

Project/werkgroepen

Naast de hierboven genoemde overlegorganen is een afvaardiging van het bestuur vertegenwoordigd geweest in verschillende project/werkgroepen:

- Nieuw-Lekkerland, Middelweg nrs.50-68: Sloop/nieuwbouw
- Groot-Amers, Bernhardstraat/locatie Mourik: Sloop/nieuwbouw
- Nieuw-Lekkerland, Plan Oost, renovatie seniorenwoningen Schoonenburglaan
- Energietransitie
- Koelen van woningen
- RREW (Regeling Reductie Energiegebruik Woningen)

Prestatieafspraken

Binnen de gemeente Molenlanden zijn drie woningcorporaties werkzaam en daarmee ook drie huurdersorganisaties. In 2020 is door de gemeente een woonvisie opgesteld. Deze woonvisie vormt de basis voor de zeven partijen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) voor de prestatieafspraken 2021.

Ook in 2021 zijn partijen meerdere malen bijeengewees. De afspraken die zijn gemaakt richten zich o.a. op de thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid/ kwaliteit en leefbaarheid. Met name voor het onderwerp 'leefbaarheid' hebben de gezamenlijke huurdersorganisaties specifieke aandacht gevraagd. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in het document 'Meerjarige prestatieafspraken 2022-2024', door alle partijen ondertekend op 15 december 2021. Zie de website www.hs-langsdelek.nl

Cursussen

In april 2021 is gestart met een cursus professionalisering van het bestuur. Helaas is deze cursus ten gevolge van beperkende maatregelen i.v.m. corona niet afgemaakt. Deze zal worden vervolgd in 2022.

Door de Woonbond zijn het afgelopen jaar webinars georganiseerd over diverse onderwerpen, o.a. over energietransitie, servicekosten, huuraanpassingen, huurdersstichtingen, volkshuisvesting, huurrecht etc. De bestuursleden hebben meerdere webinars gevolgd.

Tot slot wil het bestuur van huurdersstichting Langs de Lek de directie en medewerkers van Stichting Lek en Waard Wonen bedanken voor de prettige en constructieve samenwerking in het afgelopen jaar. Huurdersstichting Langs de Lek vertrouwt erop dat voor 2022 dit 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.

Mevrouw Tukker had in 2021 de volgende (werkgerelateerde) nevenfuncties:

- Voorzitter van Woongaard tot 2-3-2021 - samenwerkingsverband van 10 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

In 2021 is zij voorzitter (tot 1 juli) respectievelijk bestuurslid (vanaf 1 juli) van een serviceclub. Vanaf eind 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	2021	2020	2019	Totaal
J.A.C. Tukker-Blok	73,5	31	71	175,5

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 2021) is in oktober 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'.

Governance inspectie

Eens in de vier jaar vindt er een governance inspectie plaats bij elke corporatie. Door middel van deze governance inspectie verkrijgt de Aw een beeld over de opzet en werking van de governance. Op 15 september 2021 vond de governance inspectie plaats bij Lek en Waard Wonen. Bij deze inspectie is gesproken met de bestuurder, de controller en (een vertegenwoordiging van) de raad van commissarissen.

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie concludeert de Aw dat de governance van de corporatie voldoet aan de criteria voor good governance: *'Ons beeld is dat binnen LWW het goede gesprek wordt gevoerd, door deskundige mensen in de organisatie. Hiermee ziet de Aw voldoende waarborgen voor evenwichtige besluitvorming ten aanzien van het realiseren van de maatschappelijke doelstellingen van LWW.'* De Aw schat de risico's op de onderzochte onderdelen in deze governance inspectie als laag in. De gesprekken vonden plaats in alle openheid en kenden voldoende diepgang volgens de Aw.

Overleg met personeel en bewoners

Ondernemingsraad

De directeur-bestuurder heeft in 2021 regelmatig formeel overleg gevoerd met de Ondernemingsraad over de onderwerpen vanuit de Wet op de Ondernemingsraden.

In 2021 waren het thuiswerken, de coronamaatregelen, de herhaling van het medewerkers-tevredenheidsonderzoek en de projecten 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 Langs de Lek

Alle huurders worden vertegenwoordigd door de Huurdersstichting Langs de Lek. De Huurdersstichting is ontstaan uit de fusie per 1 februari 2021 van Huurderstichting Lek en Waard Wonen en Stichting Huurdersbelang Streefkerk.

Met de huurdersorganisatie is in 2021 in een prettige en constructieve sfeer gesproken over uiteenlopende onderwerpen, zoals het portefeuilleplan, het kwaliteitsbeleid en de prestatieafspraken met als inzet om gezamenlijk te werken aan breed gedragen beleid. Met de huurdersorganisatie is ook regelmatig overlegd over de impact van de maatregelen van de coronapandemie op de huurders. 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: meerjarige prestatieafspraken, huisvesting kwetsbare groepen, huisvesting vergunninghouders, projecten en woonruimteverdeling.

Uitbrengen bod

Voor 1 juli 2021 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. Op basis van deze vastgestelde Woonvisie zijn in 2021 meerjarige afspraken voor de periode 2022-2024 voorbereid. Daarnaast is de stand van zaken van het uitvoeringsprogramma Prestatieafspraken 2021 regelmatig besproken met elkaar.

De woningcorporaties en huurdersorganisaties in Molenlanden hebben in december de Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2024 officieel vastgelegd met de gemeente. Het vastleggen van prestatieafspraken maakt voor de buitenwereld helder waar zij op mag rekenen.

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. Met de gemeente en lokale corporaties is het convenant 'Woonoverlast en Hennep' afgesloten. Daarnaast is er extra aandacht besteed aan het onderwerp c.q. de verdeling van huisvesting kwetsbare groepen en beschermd wonen.

Overleg met belanghouders

Er zijn twee belanghoudersbijeenkomsten georganiseerd. De eerste bijeenkomst vond plaats voor de zomer en is benut om input op te halen voor het nieuwe ondernemingsplan. De tweede bijeenkomst is vanwege de coronamaatregelen als webinar gehouden. Dit webinar stond in het teken van het 75-jarig jubileum van Lek en Waard Wonen.

Wet- en regelgeving

Woningwet

Het bezit van Lek en Waard Wonen wordt gewaardeerd op marktwaarde. Voor wat betreft de scheiding DAEB en niet-DAEB komt Lek en Waard Wonen in aanmerking voor het verlicht regime. Het DAEB-vastgoed wordt gewaardeerd volgens de basisvariant van het handboek marktwaardering.

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 betekende dit een verzwaring van de verantwoordingsplicht. Er is een veiligheidscoördinator aangesteld en er wordt een verwerkingsregister bijgehouden.

In 2021 heeft Lek en Waard Wonen op dit gebied onder meer het volgende gedaan:

- Gewerkt aan het vergroten van bewustwording op dit gebied, onder andere door een Q&A overzicht op te stellen
- Een AVG-commissie opgezet die vier keer bijeen gekomen is
- Diverse convenanten afgesloten met afspraken rondom bescherming van persoonsgegevens
- Een plan van aanpak opgesteld voor de aanpak informatiebeveiliging in 2022

In 2021 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 2021 is er, net als in 2020 in verband met de coronapandemie, een aparte coronarisicoanalyse uitgevoerd.

Integriteitsmeldingen

In 2021 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 verantwoorde inzet van het eigen vermogen (rentmeesterschap).

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.

In 2021 is in samenwerking met Finance Ideas een financieel beleid opgesteld met voor Lek en Waard Wonen eigen normen, gebaseerd op de Aw/WSW normen. Uitgangspunt hierbij is rentmeesterschap, waarbij gestreefd wordt naar een gezond evenwicht tussen de diverse beleids-terreinen, zodanig dat het vermogen ingezet wordt, maar dit niet ten koste gaat van toekomstige generaties of de financiële continuïteit. Het financieel beleid is begin 2022 vastgesteld en de normen zullen in (de begrotingsronde) van 2022 geïmplementeerd worden.

Impact corona-crisis

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 houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken. De bedrijfsprocessen zijn hiervoor 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 worden continu gemonitord en opgevolgd. De maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan de huurders te continueren. Ook het onderhoud probeert Lek en Waard Wonen zo veel mogelijk door te laten gaan.

Gezien het bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. Als grootste risico's ziet de corporatie 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 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 en een wat lagere participatiegraad bij het vervangen van badkamers en keukens. Het grootste effect is nog zichtbaar in de huurachterstanden, die in twee jaar ongeveer verdubbeld zijn van ruim € 100.000 naar ruim € 200.000. Lek en Waard Wonen treedt coulant op bij achterstanden vanwege baanverlies of inkomstenderving door corona.

Jaarresultaat en waarde vastgoedportefeuille

Het jaar 2021 is afgesloten met een jaarresultaat van € 49,3 miljoen (2020: € 7,5 miljoen). Het resultaat is ten gunste van het eigen vermogen gebracht. Het resultaat wordt voor een belangrijk deel bepaald door de ongerealiseerde herwaardering van het vastgoed in exploitatie van € 45,7 miljoen. De woningmarktprijzen zijn in 2021 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. Dit is het grootste effect in de ongerealiseerde herwaardering.

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 264 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 218 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 € 251 miljoen. Dit impliceert dat circa 74% 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. Renteconversies bieden de mogelijkheid om boetevrij af te lossen.

De verwachte ontwikkeling van de financiële positie

Aw en WSW beoordelen 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:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR [min 1,4]	2,03	2,04	1,87	2,32	2,77	2,98	3,14
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	51%	43%	55%	61%	60%	64%	67%
Solvabiliteit marktwaarde (%)	78%	80%	76%	75%	75%	74%	73%
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	45%	51%	39%	35%	37%	33%	30%
Dekkingsratio marktwaarde (%) [max 70%]	19%	17%	25%	27%	26%	26%	26%
Onderpandratio (%) [max 70%]	24%	21%	20%	22%	23%	24%	24%
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)	3,3%	3,1%	2,8%	2,3%	2,2%	2,0%	1,9%
Schuld per gewogen VHE (*€ 1000)	25,7	25,7	27,2	30,9	31,2	33,9	35,4
Schuld / operationele kasstroom (5 jaars gemiddelde)	24,2	24,8	22,0	20,2	21,9	21,9	24,2

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 2022-2026 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	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.475	2.336	1.836	2.609	3.310	3.629	3.924
Kasstroom uit (des)investeringen	-4.076	-1.507	-5.765	-13.478	-4.770	-11.462	-8.607
kasstroom uit financieringsactiviteiten	570	-534	3.239	10.869	1.460	7.833	4.683
Mutatie liquide middelen	-1.031	295	-690	0	0	0	0
Liquide middelen begin	2.574	1.544	1.839	1.149	1.149	1.149	1.149
Liquide middelen eind	1.543	1.839	1.149	1.149	1.149	1.149	1.149

Renteverwachting voor de komende jaren

Voor de renteverwachting voor de komende jaren is tot en met 2026 aangesloten bij de visie van het Aw, waarbij uit voorzichtigheid vanaf 2027 een jaarlijks met een 0,5% stijgende rente tot aan 4,0% rekening is gehouden. De in de begroting ingerekende rente is als volgt:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rente geborgd (DAEB) incl. opslag	0,75%	0,85%	0,95%	0,95%	1,05%	1,55%

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 over de periode 2022-2031 zijn in onderstaand overzicht weergegeven. Hieruit blijkt dat het renterisico relatief laag is.

jaar	schuld per 1/1	var. Hoofdsom lening	aflossing	schuldrestant ultimo	renteconversie	risico	%
2021		3.019		67.691			
2022	67.691	3.019	3.120	64.571	1.394	7.533	11%
2023	64.571	3.019	5.024	59.547	2.079	10.122	15%
2024	59.547	3.019	6.026	53.521	0	9.045	13%
2025	53.521	3.019	3.105	50.416	0	6.124	9%
2026	50.416	3.019	3.188	47.228	2.500	8.707	13%
2027	47.228	3.019	3.124	44.104	0	6.143	9%
2028	44.104	3.019	3.213	40.891	766	6.998	10%
2029	40.891	3.019	3.078	37.813	0	6.097	9%
2030	37.813	3.019	2.988	34.825	902	6.909	10%
2031	34.825	3.019	2.836	31.989	0	5.855	9%

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 2021 is het borgingsplafond t/m 2022 vastgesteld. Het borgingsplafond is gebaseerd op de dPi 2020. Het toegekende plafond voor 2022 bedraagt € 53,7 miljoen, dit is voldoende om de komende investeringen in DAEB-bezit te financieren. Omdat niet alle leningen WSW geborgd zijn, de getrokken leningportefeuille ultimo 2021 bedraagt € 41,2 miljoen, is er voldoende borgingsruimte om de financieringsbehoefte 2022 geborgd 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 2021 zijn voor LWW de volgende resultaten in het kader van het toezicht gerealiseerd.

- De toezichtbrief 2020 van 18 januari 2021 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.
- De toezichtbrief 2021 van 12 oktober 2021 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. Daarom legt de Aw geen interventies op en worden geen toezichtafspraken gemaakt.

- De bevindingen uit de Governance inspectie zijn vastgelegd in een rapport van 12 oktober 2021. De conclusie is dat de governance van Lek en Waard Wonen voldoet aan de criteria voor good governance. De risico's op de onderzochte onderdelen worden als laag ingeschat.
- Het WSW heeft op 10 mei 2021 het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring voor de financiering 2021-2022 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 Lek en Waard Wonen dat zowel de strategische als operationele doelstellingen adequaat en verantwoord worden gerealiseerd. Risicomanagement behelst zowel structuur als cultuur. Gedrag en houding van leidinggevend en medewerkers ten aanzien van risicobewustzijn is fundamenteel. Lek en Waard Wonen werkt continue aan de versterking van interne en externe samenwerking, de risicocultuur en het nemen van verantwoordelijkheid voor het managen van risico's en interne beheersing.

(Fraude-) risicoanalyses en risicobewustzijn en integriteitsessies vinden regelmatig plaats. Lek en Waard Wonen beschikt verder over een strategisch en operationeel dashboard waarin de belangrijkste financiële en niet financiële prestatie-indicatoren worden gemonitord. Lek en Waard Wonen 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).

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 investeringen in 2021 en komende jaren is middelgroot. De realisatie voldoet over de jaren aan de investeringsopgaven. De energetische maatregelen in 2021 zijn fors lager dan begroot en schuiven door. Afwijkingen op de realisatie zijn plausibel verklaard en passen binnen de strategische opgaven. Investeringsbesluiten worden pas definitief genomen als er zekerheid is over de financiering ervan. Lek en Waard Wonen heeft vrijwel geen grondposities. De omvang (balanswaarde) van de grondpositie is minder dan 1% van het eigen vermogen. Aandachtspunten risicobeheersing zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Vertraging in de nieuwbouw realisatie en duurzaamheidsmaatregelen door strenge milieuwet-en regelgeving en tijdig ter beschikking krijgen van ontwikkelposities. 	
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. De score leefbaarheid in de gemeente Molenlanden is positief. Molenlanden is geen krimpgebied en er is sprake van stijgende WOZ-waarde. In 2021 is het kwaliteitsbeleid vastgesteld. 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. Duurzaamheidsmaatregelen zijn deels vertraagd. 39% van het bezit heeft een label B of hoger, 27% een label C, en 34% een label D of slechter. De conditiescore <3 volgens NEN 2767 is van toepassing op nagenoeg alle woningen. Van 1% van de woningen moet de conditie nog worden gemeten. Asbestsaneringen zijn uitgevoerd. Er zijn geen situaties met verhoogd risico meer aanwezig. De ontwikkeling van de energie-labels laat een lichte verslechtering t.o.v. voorgaand jaar zien. Oorzaak is met name de nieuwe normering conform regelgeving NTA8800. De afmeldingen van woningen waar isolatiewerkzaamheden zijn getroffen, zijn nog niet opgenomen. Ook zijn de nieuwbouwwoningen met zeer gunstige labels nog niet afgemeld. Na afmelding verloopt de ontwikkeling van de energie labels weer conform planning. Aandachtspunt risicobeheersing: <ul style="list-style-type: none"> • Tijdig afmelden van energie-labels om de (fiscale) subsidie te verkrijgen en actueel inzicht te krijgen in de ontwikkeling van energie-labels. 	
Verkoop	De omvang van de verkopen is relatief hoog. Het aantal verkochte woningen in 2021 is 10 (begroot:zes) excl. drie VOV-woningen en vijf hoogspanningsmast woningen. Belangrijke oorzaak zijn de overdrachtsbelastingtarieven en de landelijke trend van een "overspannen woningmarkt" en toenemende vraag naar koopwoningen. De verkoop van de woningen onder de hoogspanningsmasten is pas laat op gang gekomen. De Aw heeft, zoals volgens de procedure dient te worden voldaan, toestemming verleend voor rechtstreekse verkoop aan de gemeente van vijf van de negen woningen. De laatste vier woningen worden regulier verhuurd.	
Huur	Het huurbeleid is nog niet geactualiseerd in 2021. De verwachting is dat het huurbeleid begin 2022 geactualiseerd wordt aan doelgroepenbeleid, tweehurenbeleid en voor specifieke wijken/complexen (assets). De toewijzing is 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 is hierbij licht hoger dan de norm.	
Onderhoud	De realisatie van de onderhoudsuitgaven op totaalniveau is redelijk in lijn met de begroting. Lek en Waard Wonen 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	Risicomanagement 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"> • Controle op naleving WKA-verplichtingen. • Controle op naleving informatiebeveiliging. 	
Sturing en beheersing financieel	De treasury risico's worden beheerst en zijn binnen de normen. De financieringsstrategie is behoudzaam. 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 gespecialiseerd onafhankelijk treasury-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 werkten in 2021 in belangrijke mate thuis. Er werd 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 8.1. Er was 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 iets afgenomen. Er is een stijging van de huurachterstand (begroot 1%, realisatie 1,6%). Er is geen sprake van financiële discontinuïteit. Ook in 2021 vindt gericht risicomanagement plaats. Aandachtspunten voor risicobeheersing: <ul style="list-style-type: none"> • Incasso en begeleiding. • Signaleren en actief oplossen problemen i.s.m. hulpinstanties en stakeholders. • Naleving thuiswerken conform AVG en informatiebeveiliging. • Communicatie intern en extern. 	

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 de huurdersorganisatie. De maatschappelijke prestaties komen als volgt tot uitdrukking:

x € 1.000	2021
Marktwaaarde verhuurde staat	412.173
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	3.493
Betaalbaarheid (huren)	142.979
Kwaliteit (onderhoud)	75.175
Beheer (beheerkosten)	31.694
Beleidswaarde	158.832

Doorexploiteren in plaats van verkopen

In de berekening van de marktwaaarde in verhuurde staat, staat het merendeel van de complexen in 2021 op het verkoopscenario. Dat is financieel het meest aantrekkelijke scenario. Doordat Lek en Waard Wonen de keuze maakt om woningen door te exploiteren in plaats van te verkopen is de beleidswaarde € 3,5 miljoen lager dan de marktwaaarde.

Betaalbaarheid

Lek en Waard Wonen voert een gematigd huurbeleid. De werkelijke huren zijn gemiddeld lager dan de markthuur. Met dit beleid borgt Lek en Waard Wonen de beschikbaarheid van passende woonruimte voor de primaire doelgroep. Een belegger streeft naar opbrengstoptimalisatie en int doorgaans de markthuur van een woning. De markthuur bij Lek en Waard Wonen bedraagt ultimo 2021 € 25,7 miljoen, de huurinkomsten zijn conform de jaarrekening € 16,2 miljoen. Het verschil van € 9,5 miljoen wordt veroorzaakt door het gematigd huurbeleid. Lek en Waard Wonen vraagt namelijk een sociale huur in plaats van een markthuur. Dit zorgt voor een afslag op de marktwaaarde van € 143 miljoen.

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 doorexploiteren van het vastgoed. Door de hogere onderhoudskosten is de beleidswaarde € 75 miljoen lager dan de marktwaaarde van het vastgoed.

Beheerkosten

De beheerkosten van Lek en Waard wonen zijn hoger dan de beleggersnorm. Dit wordt onder andere veroorzaakt door het langer doorexploiteren van het vastgoed maar ook door leefbaarheid. De beleidswaarde van het vastgoed is hiermee € 32 miljoen lager dan de marktwaaarde.

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.

Onrendabele investeringen

Lek en Waard Wonen investeert in renovaties, sloop- en nieuwbouwprojecten, groot-onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen. De toename van de marktwaarde van het DAEB-bezit is doorgaans lager dan de investeringen die worden gedaan. Dit uit zich in de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Deze post bedraagt in 2021 € 5,8 miljoen negatief. Dit is het gevolg van het isolatieproject voor de woningen in Streefkerk, en de sloopbesluiten voor de woningen aan de Middelweg te Nieuw-Lekkerland en de locatie Mourik te Groot-Amers.

Uit de Aedes Benchmark blijkt dat Lek en Waard Wonen op het gebied van duurzaamheid met een C-score wat slechter scoort dan het gemiddelde in Nederland. Met het afmelden van alle geïsoleerde woningen uit het isolatieproject 2019 t/m 2021 in het voorjaar van 2022 hoopt Lek en Waard Wonen hiermee een inhaalslag gemaakt te hebben.

In 2021 heeft Lek en Waard Wonen bij 337 woningen energiebesparende maatregelen toegepast. In het duurzaamheidsprogramma tot en met 2023 staan voor de jaren 2022 tot en met 2023 nog voor ruim 556 woningen maatregelen gepland. Deze ingrepen worden gedaan zonder huurverhoging voor de zittende huurders. De bewoners hebben profijt van deze maatregelen omdat de energienota door deze maatregelen minder snel stijgt. Naast het duurzaamheidsprogramma investeert Lek en Waard Wonen in het in stand houden en verbeteren van de woningvoorraad. In 2021 heeft Lek en Waard Wonen € 5,5 miljoen uitgegeven aan duurzaamheid, verbetering en planmatig onderhoud gezamenlijk. Dit bedrag is exclusief toegerekende personeels- en organisatiekosten.

2.4 Verklaring

De directeur-bestuurder verklaart dat Stichting Lek en Waard Wonen een adequate invulling heeft gegeven aan de wet- en regelgeving zoals vastgelegd in de Woningwet en de BTIV.

Stichting Lek en Waard Wonen is uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting en heeft haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

In de jaarstukken is naar beste weten een waarheidsgetrouw beeld van deze werkzaamheden gegeven. De Raad van Commissarissen heeft zijn toezichthoudende taken overeenkomstig de wet- en regelgeving uitgevoerd.

Getekend door de directeur-bestuurder op 24 mei 2022:

De heer P.A. Huijsdens MscBA

Voor vaststelling getekend door de Raad van Commissarissen op 24 mei 2022:

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 2021 (voor resultaatbestemming in €)	60
3.2	Winst- en verliesrekening 2021 (functioneel in €)	63
3.3	Kasstroomoverzicht 2021	64
3.4	Toelichting op de balans	65
3.5	Toelichting op de winst- en verliesrekening	81
3.6	Bezoldiging topfunctionarissen	89
3.7	DAEB/niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening	93
3.8	DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht	95
	Algemene toelichting en waarderingsgrondslagen	99
3.9	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	99
3.10	Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	100
3.11	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	111
3.12	Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde	114
3.13	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	114
	Ondertekening	115
	4. Overige gegevens	116
4.1	Statutaire resultaatbestemming	117
4.2	Controleverklaring accountant	118

3.1 Balans per 31 december 2021 (voor resultaatbestemming in €)

ACTIVA	Toelichting	31-12-2021	31-12-2020
Vaste activa			
<i>Immateriële activa</i>	3.4.1		
Computersoftware		73.041	123.598
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	3.4.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		402.848.263	349.876.611
niet-DAEB vastgoed in exploitatie		9.660.645	8.904.395
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.518.249	9.084.294
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		335	2.492.537
		423.027.492	370.357.837
<i>Materiële vaste activa</i>	3.4.3		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie		660.273	712.102
Financiële vaste activa	3.4.4		
Deelnemingen		1.219	1.219
Latente belastingvordering		547.637	869.746
		548.856	870.965
Som van de vaste activa		424.309.662	372.064.502
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>	3.4.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		114.778	968.343
<i>Vorderingen</i>	3.4.6		
Huurdebiteuren		161.866	111.753
Belastingen en premies sociale verzekeringen		241.282	-
Overige vorderingen		117.483	58.363
Overlopende activa		373.604	39.004
		894.235	209.120
<i>Liquide middelen</i>	3.4.7		
Liquide middelen		1.838.543	1.543.496
Som van de vlottende activa		2.847.556	2.720.959
Totaal activa		427.157.218	374.785.461

PASSIVA	Toelichting	31-12-2021	31-12-2020
<i>Eigen vermogen</i>	3.4.8		
Kapitaal		5	5
Overige reserve		27.990.605	67.049.596
Herwaarderingsreserve		264.356.919	217.793.465
Resultaat boekjaar		49.317.069	7.504.463
		341.664.598	292.347.529
<i>Voorzieningen</i>	3.4.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		4.697.652	1.915.958
Overige voorzieningen		50.008	47.247
Voorziening latente belastingverplichting		421.946	504.343
		5.169.606	2.467.548
<i>Langlopende schulden</i>	3.4.10		
Schulden/leningen kredietinstellingen		64.298.315	61.356.870
Schulden/leningen gemeente		692.711	1.026.908
Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV		9.927.424	8.757.758
Overige langlopende schulden		9.029	9.191
		74.927.479	71.150.727
<i>Kortlopende schulden</i>	3.4.11		
Schulden aan kredietinstellingen		3.053.331	4.969.942
Schulden/leningen gemeente		46.544	68.300
Schulden t.b.v. leningruil Vestia		27.670	-
Schulden aan leveranciers		312.250	875.653
Belastingen en premies sociale verzekeringen		500.647	1.436.035
Overige schulden		45.069	52.804
Overlopende passiva		1.410.024	1.416.923
		5.395.535	8.819.657
Totaal passiva		427.157.218	374.785.461

3.2 Winst- en verliesrekening 2021 (functioneel in €)

	Toelichting	2021	2020
Huuropbrengsten	3.5.1	17.660.199	17.394.101
Opbrengsten servicecontracten	3.5.2	573.645	601.494
Lasten servicecontracten	3.5.3	-575.904	-591.577
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.5.4	-1.076.959	-1.189.211
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.5.5	-5.944.820	-4.953.003
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.5.6	-3.628.213	-3.687.494
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.007.948	7.574.310
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		3.952.200	977.751
Toegerekende organisatiekosten		-51.542	-60.354
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.710.917	-860.359
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.5.7	1.189.741	57.038
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.5.8	-5.807.124	-3.986.137
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.5.9	51.196.778	9.838.483
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	3.5.10	271.699	73.614
Waardeverandering vastgoedportefeuille		45.661.353	5.925.960
Opbrengst overige activiteiten	3.5.11	148.808	77.363
Kosten overige activiteiten	3.5.12	-27.879	-24.985
Netto resultaat overige activiteiten		120.929	52.378
Overige organisatiekosten	3.5.13	-1.267.734	-23.665
Leefbaarheid	3.5.14	-215.524	-170.928
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.5.15	51.994	63.100
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.5.16	-2.180.910	-2.384.451
Saldo financiële baten en lasten		-2.128.916	-2.321.351
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		50.367.797	11.093.742
Belastingen	3.5.17	-1.050.728	-3.589.279
Resultaat deelnemingen	3.5.18	0	0
Totaal van resultaat na belastingen		49.317.069	7.504.463

3.3 Kasstroomoverzicht 2021

Kasstroomoverzicht (in €)	2021	2020
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	17.759.865	17.512.611
Vergoedingen	652.524	615.383
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	28.450	30.756
Ontvangen intrest (uit operationele activiteiten)	0	0
Saldo ingaande kasstroom	18.440.839	18.158.750
<i>Uitgaven:</i>		
Betalingen aan werknemers	1.551.302	1.567.271
Onderhoudsuitgaven	5.353.104	4.122.338
Overige bedrijfsuitgaven	3.178.018	3.005.459
Betaalde intrest	2.256.492	2.395.950
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	6.833	13.887
Verhuurderheffing	1.959.913	2.142.032
leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	91.538	94.049
Vennootschapsbelasting	1.707.675	2.342.806
Saldo uitgaande kasstroom	16.104.875	15.683.792
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.335.964	2.474.958
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden DAEB	3.952.200	1.174.715
Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV na inkoop in DPI periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Verkoopontvangsten overig bezit	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.952.200	1.174.715
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden	3.026.806	1.939.199
Woningverbetering woon en niet-woongelegenheden	2.207.191	2.573.156
Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop	158.500	384.500
Sloopuitgaven, woon en niet-woongelegenheden	0	281.333
Investerings overig	53.525	47.306
Externe kosten bij verkoop	13.168	24.882
Verwerving van materiële vaste activa	5.459.190	5.250.376
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-1.506.990	-4.075.661

Kasstroomoverzicht (in €)	2021	2020
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.506.990	-4.075.661
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	4.791.969	5.559.864
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	-3.207.443	-3.208.872
Aflossing ongeborgde leningen	-2.118.453	-1.781.242
Saldo financieringsactiviteiten	-533.927	569.750
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-533.927	569.750
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.335.964	2.474.958
Kasstroom uit (des)investerings	-1.506.990	-4.075.661
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-533.927	569.750
Totale kasstroom	295.047	-1.030.953
Saldo liquide middelen 1-1	1.543.496	2.574.449
Saldo liquide middelen 31-12	1.838.543	1.543.496
Mutatie	295.047	-1.030.953

3.4 Toelichting op de balans

ACTIVA

3.4.1. Immateriële vaste activa

3.4.1.1. Computersoftware

Verloopstaat	2021	2020
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	383.462	382.272
Cumulatieve afschrijving	-259.864	-213.282
Boekwaarde per 1/1	123.598	168.990
<i>Mutaties</i>		
Investerings	11.657	1.190
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-62.214	-46.582
Totaal mutaties 2021	-50.557	-45.392
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	395.119	383.462
Cumulatieve afschrijving	-322.078	-259.864
Boekwaarde per 31/12	73.041	123.598

3.4.2 Vastgoedbeleggingen

3.4.2.1 Vastgoed in exploitatie DAEB/niet-DAEB

Verloopstaat 2021	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Historische kostprijs	145.495.280	6.452.104	151.947.384
Herwaarderingen	204.319.001	2.455.933	206.774.934
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1-1 voor stelselwijziging	349.814.281	8.908.037	358.722.31
Historische kostprijs Renovaties/projecten	3.542.172	25.818	3.567.990
Herwaardering Renovaties/projecten	-3.479.842	-29.460	-3.509.302
Subtotaal renovaties /projecten	62.330	-3.642	58.688
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1-1 na stelselwijziging	349.876.611	8.904.395	358.781.006
Investerings, initële verkrijgingen	61.455	-	61.455
Oplevering projecten vanuit MVA i.o.	5.694.103	228.596	5.922.699
Sloop naar MVA i.o.	-	-	-
Overboeking van/naar MVA t.d.v.	-	-	-
Reeds genomen ORT	-1.906.454	-124.920	-2.031.374
Reclassificatie DAEB, niet-DAEB	-	-	-
Verkopen	-1.378.307	-205.770	-1.584.077
Reclassificatie naar voorraad	-114.777	-	-114.777
Resultaat als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	50.118.278	859.677	50.977.955
Schattingswijziging	218.823	-	218.823
Investerings lopende renovaties/projecten	2.243.759	10.771	2.254.530
Mutatie voorziening lopende renovaties/projecten	-1.965.228	-12.104	-1.977.332
Overige mutaties	-	-	-
Totaal mutaties	52.971.652	756.250	53.727.902
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-21	402.848.263	9.660.645	412.508.908
Marktwaarde in verhuurde staat 31-12-2021	402.507.402	9.665.620	412.173.022
Mutatie lopende projecten	340.861	-4.975	335.886
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-21	402.848.263	9.660.645	412.508.908
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-21	151.352.917	7.479.841	158.832.758

Als gevolg van de stelselwijzigingen zijn de (na) investeringen in vastgoed in exploitatie opgenomen onder vastgoed in Exploitatie. Voor deze investeringen is een voorziening onrendabele top gevormd. De (na) investeringen gesaldeerd met de onrendabele top zijn opgenomen in bovenstaand verloopoverzicht. Vloer- en spouwisolatie van de woningen uit het isolatieproject 2021 zijn afgerond. Een deel van de woningen met dakisolatie wordt doorgeschoven naar 2022. De projecten 2019-2020 zullen in 2022 worden afgewikkeld na uitvoering van de laatste werkzaamheden aan spouwisolatie.

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

Niet-DAEB-activiteit	aantal VHE 2021	Aantal VHE 2020
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	20	20
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	27	28
Parkeervoorzieningen	47	39
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
	94	87

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 is € 258.944.373 (2020 € 212.262.803).

Stichting Lek en Waard Wonen had eind 2021 28 woningen van derden in beheer (2020: 25). 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 2021 is in totaal € 264 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het totaal eigen vermogen opgenomen (2020: € 218 miljoen). Dit is de herwaardering uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat ad € 259 miljoen (2020: € 212 miljoen) en de herwaardering uit hoofde van verkoop onder voorwaarden ad € 6 miljoen (2020 € 5 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 € 253 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2021	2020
Materiele vaste activa i.e.	412.508.908	358.781.006
Inbegrepen marktwaarde van na-investeren	335.886	58.688
Marktwaarde verhuurde staat als basis voor beleidswaarde	412.173.022	358.722.318
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	3.492.639	164.302
Betaalbaarheid (huren)	142.978.540	150.847.632
Kwaliteit (onderhoud)	75.175.172	48.823.351
Beheer (beheerkosten)	31.693.913	25.909.405
	253.340.264	225.744.690
Beleidswaarde	158.832.758	132.977.628

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten voor	2021
Disconteringsvoet doorexpluiten woningen	5,76%
Streefhuur per maand (per woning)	€ 611,78
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 3.636,00

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	-12.284
Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 hoger	11.433
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger*	-7.867
* € 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 € 481.608.000 (peildatum 1-1-2019: € 434.989.000).

De activa zijn per 31 december 2021 verzekerd tegen herbouwwaarde via Raetsheren van Orde. 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 2021 € 240.832 toegerekend aan dekking. Er is € 51.994 rente toegerekend. Het gehanteerde rentepercentage bedraagt 2,9%.

3.4.2.2 Onroerende zaken verkoop onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.833.288
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	7.251.006
Boekwaarde per 1-1	9.084.294
<i>Mutaties</i>	
Investerings	
Desinvesteringen	-31.885
Waardeverminderingen als gevolg van desinvesteringen VoV	-140.345
Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie	1.606.185
Totaal mutaties 2021	1.433.955
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.801.403
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	8.716.846
Boekwaarde per 31-12	10.518.249

Aantal onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:

Omschrijving	aantal
Woningen VoV t/m 2020 totaal	51
Terugkopen	-1
Totaal aantal woningen VoV per 31-12-2021	50

De 50 woningen VoV betreffen alle woningen onder de Koopgarantregeling Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn niet te kwalificeren als verkoop, maar als een financierings-transactie. Deze onroerende zaken dienen afzonderlijk te worden opgenomen onder de vastgoedbeleggingen. De terugkoopverplichting is opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden'.

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van een verleende korting van 15% of 25%. Daarnaast heeft Stichting Lek en Waard Wonen een terugkoopverplichting. Het aandeel in de waardeontwikkeling van de woning is 30% en 22,5% (of 50% en 37,5%) van de verkochte woningen. De contractwaarde is bepaald door de WOZ-waarde te indexeren conform prijsindex CBS.

3.4.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het vastgoed in ontwikkeling bestaat uit isolatieprojecten in uitvoering, alsmede de projecten nieuwbouw Van Vlietstraat Nieuw-Lekkerland en nieuwbouw Emmastraat Groot-Amers welke in 2021 zijn opgeleverd. 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. De bestemming betreft DAEB activiteit, de grond is geclassificeerd van niet-DAEB naar DAEB. Per jaareinde bestaat deze post uit de locatie Nieuw Lekkerland Oost.

	Onroerende zaken in ontwikkeling DAEB	Onroerende zaken in ontwikkeling niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgingsprijs 1-1	8.628.102	872.419	9.500.521
Gereclassificeerd van voorziening ORT 1-1	-6.949.296	-	-6.949.296
Boekwaarde 1-1 voor stelselwijziging	1.678.806	872.419	2.551.225
Cumulatieve verkrijgingsprijs 1-1- naar MVA i.e.	-3.567.990	-	-3.567.990
Reclassificatie voorziening naar MVA i.e.	3.509.302	-	3.509.302
Subtotaal stelselwijziging naar MVA i.e.	-58.688	-	-58.688
Boekwaarde 1-1 na stelselwijziging	1.620.118	872.419	2.492.537
<i>Mutaties</i>			
Investerings/overige mutaties	2.439.811	-	2.439.811
Reclassificatie DAEB/niet-DAEB	872.419	-872.419	-
Oplevering projecten naar MVA i.e.	-5.922.699	-	-5.922.699
Inbreng sloop t.b.v. nieuwbouw	-	-	-
Afwaardering naar residuele grondprijs	-1.268.319	-	-1.268.319
Reclassificatie van voorziening ORT	2.259.005	-	2.259.005
Totaal mutaties 2021	-1.619.783	-872.419	-2.492.202
Boekwaarde 21-12	335	-	335
Cumulatieve verkrijgingsprijs 31-12	1.181.324	-	1.181.324
Gereclassificeerd van voorziening ORT 31-12	-1.180.989	-	-1.180.989
Boekwaarde 31-12	335	-	335

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 2021				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.120.649	276.036	470.891	1.867.576
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-565.522	-255.469	-334.483	-1.155.474
Boekwaarde per 1-1	555.127	20.567	136.408	712.102
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	1.683	-	53.525	55.208
Overboeking van/naar MVA i.e.	-	-	-	-
Desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingen	-23.193	-4.980	-78.864	-107.037
Afschrijving desinvesteringen	-	-	-	-
Totaal mutaties	-21.510	-4.980	-25.338	-51.829
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.122.332	276.036	524.416	1.922.784
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-588.715	-260.449	-413.347	-1.262.511
Boekwaarde per 31-12	533.617	15.587	111.069	660.273

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie betreft het kantoor aan de Dorpslaan 50, het kantoor aan de Vletstraat 2a en de inventaris, alsmede warmtemeters en airco-installaties in diverse verhuurcomplexen. Het kantoor aan de Dorpslaan 50 heeft een WOZ waarde met peildatum 1-1-2021 van € 232.000 (2020: € 231.000). Het kantoor aan de Vletstraat 2a heeft een WOZ waarde met peildatum 1-1-2021 van € 94.000 (2020: € 91.000).

3.4.4. Financiële vaste activa

	2021	2020
Deelnemingen	1.219	1.219
Belastinglatenties	547.637	869.746
Totaal financiële vaste activa	548.856	870.965

3.4.4.1 Deelnemingen

	2021	2020
Woningnet	1.219	1.219

In december 2014 zijn 100 aandelen Woningnet gekocht. 75% van de waarde is volgestort. Woningnet heeft in totaal 501.131 aandelen.

3.4.4.2 Latente belastingvorderingen

	2021	2020
Actieve latentie vennootschapsbelasting langlopende leningen	136.464	154.394
Actieve latentie verrekenbare verliezen	0	268.134
Actieve latentie afschrijvingen	256.033	299.525
Actieve latentie rente ATAD	0	147.693
Actieve latentie volkshuisvestelijke bijdrage	155.140	0
Totaal	547.637	869.746

Het niet in de vorm van een latentie gewaardeerd herwaarderingsverschil tussen fiscale en commerciële waardering van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 56 miljoen. De actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen een netto rente van 3,12%.

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	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	154.394	144.586
Mutatie boekjaar	-17.930	9.808
Boekwaarde per 31 december	136.464	154.394

In de fiscale opstelling is rekening gehouden met voorfusie resultaten en verrekenbare compensabele verliezen. De aanslagen zijn opgelegd tot en met boekjaar 2017. Ultimo 2021 reesteert nog een compensabel verlies ad € 0. De specificatie is als volgt:

Actieve latentie verrekenbare verliezen	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	268.134	0
Mutatie boekjaar	-268.134	268.134
Boekwaarde per 31 december	0	268.134

In 2013 heeft een fiscale afwaardering van de woningen plaatsgevonden. Deze afwaardering is verwerkt in de aangifte vennootschapsbelasting 2013. Bij de bepaling van de verliesverrekening is uitgegaan van de fiscale prognose en rekening gehouden met een gemiddelde WOZ stijging van 10% voor 2021, 8,5% voor 2022 en 2% voor de volgende jaren.

De actieve latentie afschrijvingen betreft de nog te verwachten vennootschapsbelasting, gebaseerd op het verschil tussen commerciële en fiscale waardering van de fiscale afschrijvingen gedurende 10 jaar. De specificatie is als volgt:

Actieve latentie afschrijvingspotentieel	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	299.525	125.594
Mutatie boekjaar	-43.492	173.931
Boekwaarde per 31 december	256.033	299.525

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 20% (voorheen 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 ultimo 2021 is ingeschat of deze redelijkerwijs binnen 10 jaar wordt verrekend. Voor dat deel van de rente dat verrekend wordt is een actieve belastinglatentie gevormd. Ultimo 2021 bedraagt het saldo niet aftrekbaar rente

€ 1,2 miljoen. Door aanpassing van de ATAD van 30% naar 20% kan deze rente de eerste 10 jaar niet verrekenend worden, daarom is de latentie in 2021 vrijgevallen. De specificatie is als volgt:

Actieve latentie rente ATAD	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	147.693	76.306
Mutatie boekjaar	-147.693	71.387
Boekwaarde per 31 december	0	147.693

De actieve latentie aangaande de volkshuisvestelijke bijdrage ziet op de latentie ontstaan op de agio ten behoeve van de leningruil met Vestia. Fiscaal mag de huisvestelijke bijdrage in 2 jaar ten laste van het resultaat worden gebracht.

Actieve latentie Volkshuisvestelijke bijdrage	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Mutatie boekjaar	155.140	0
Boekwaarde per 31 december	155.140	0

3.4.5. Voorraden

	2021	2020
Vastgoed bestemd voor verkoop	114.778	968.343

Dit betreft 1 reguliere verkoopwoning waarvan de notariële overschrijving begin januari 2022 plaatsvindt. (2020: 2 VOV-woningen, 2 reguliere verkoop woningen, 2 hoogspanningsmast woningen).

3.4.6 Vorderingen

3.4.6.1 Huurdebiteuren

	2021	2020
Huurdebiteuren	161.866	111.753

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
Huurachterstand bij zittende huurders	226.278	184.728
Huurachterstand bij vertrokken huurders	54.274	68.648
Huurachterstand beheerwoningen	1.116	1.100
Saldo huurdebiteuren	281.668	254.476
Voorziening dubieuze debiteuren	-119.802	-142.723
Saldo huurdebiteuren na aftrek voorziening	161.866	111.753

De huurachterstand (excl. beheerwoningen) per 31 december 2021 bedraagt 1,59% van de jaarhuur (2020: 1.45%).

3.4.6.2 Belastingen

	2021	2020
Vennootschapsbelasting	241.282	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	241.282	0

3.4.6.3 Overige vorderingen

	2021	2020
Overige vorderingen	46.025	78.226
Voorziening dubieuze vorderingen	-15.203	-19.863
Vorderingen Woningnet	86.662	0
Totaal overige vorderingen	117.483	58.363

3.4.6.4 Overlopende activa

	2021	2020
Overlopende activa	373.604	39.004

3.4.7 Liquide middelen

	2021	2020
Bank	1.838.495	1.543.448
Kruisposten	48	48
Totaal liquide middelen	1.838.543	1.543.496

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

PASSIVA

3.4.8 Eigen Vermogen

	2021	2020
Kapitaal	5	5
Overige reserves	27.990.605	67.049.596
Herwaarderingsreserve	264.356.919	217.793.465
Totaal Eigen Vermogen	292.347.529	284.843.066
Resultaat boekjaar	49.317.069	7.504.463
Totaal Eigen Vermogen	341.664.598	292.347.529

3.4.8.1 Overige reserves

	2021	2020
Overige reserves per 1 januari	74.554.059	74.595.980
Mutatie herwaarderingsreserve	-46.563.454	-7.546.384
Overige reserve per 31 december voor resultaatverdeling	27.990.605	67.049.596
Resultaat boekjaar	49.317.069	7.504.463
Overige reserve per 31 december na resultaatverdeling	77.307.674	74.554.059

3.4.8.2 Herwaarderingsreserve

	2021	2020
Herwaarderingsreserve per 1 januari	217.793.465	210.247.081
<i>Mutaties</i>		
Effect stelselwijziging	-	-
Verkopen	-1.507.202	-1.440.026
Overige mutaties	48.070.656	8.986.410
Totaal mutaties	46.563.454	7.546.384
Herwaarderingsreserve per 31 december	264.356.919	217.793.465

3.4.8.3 Resultaat boekjaar

	2021	2020
Jaarresultaat	49.317.069	7.504.463

Per 31 december 2021 is in totaal € 264.356.919 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het totaal eigen vermogen begrepen (2020: € 217.793.465). Dit is de herwaardering uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat ad € 258.944.373 (2020: € 212.262.803) en de herwaardering uit hoofde van verkoop onder voorwaarden ad € 5.412.547 (2020 € 5.530.662).

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Lek en Waard Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Lek en Waard Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 251 miljoen. Dit impliceert dat circa 73% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Resultaatbestemming

Voor het resultaat na belastingen ad € 49.317.069 wordt voorgesteld het hele bedrag toe te voegen aan de overige reserves.

3.4.9 Voorzieningen

3.4.9.1 Voorziening onrendabele top

	2021	2020
Voorziening ORT	8.865.254	4.427.143
Gereclassificeerd naar MVA i.o.	-3.439.994	-1.675.083
Gereclassificeerd naar MVA i.e.	-3.509.302	-1.138.055
Boekwaarde per 1 januari	1.915.958	1.614.005
<i>Mutaties</i>		
Voorziening ORT	5.799.714	4.438.111
Reclassificatie naar MVA i.o.	2.259.005	-1.764.911
Reclassificatie naar MVA i.e.	-1.977.332	-2.371.247
Afwaardering naar residuele grondwaarde	-1.268.319	0
Oplevering projecten, reeds genomen ORT naar MVA i.e.	-2.031.374	0
Totaal mutaties	2.781.694	301.953
Voorziening Onrendabele top 31 december	4.697.652	1.915.958
Voorziening ORT	11.365.275	8.865.254
Gereclassificeerd naar MVA i.o.	-1.180.989	-3.439.994
Gereclassificeerd naar MVA i.e.	-5.486.634	-3.509.302
Boekwaarde per 31 december	4.697.652	1.915.958

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.

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	47.247	40.974
<i>Mutaties</i>		
Dotaties	10.675	13.276
Uitgaven	-2.964	-7.003
Vrijval	-4.950	0
Totaal mutaties	2.761	6.273
Voorziening loopbaanontwikkeling per 31 december	50.008	47.247

3.4.9.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2021	2020
Latentie fiscale onderhoudsvoorziening	421.946	504.343
Totaal belastinglatenties	421.946	504.343

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:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	504.343	497.441
Latentie fiscale onderhoudsvoorziening	-82.397	6.902
Totaal belastinglatenties	421.946	504.343

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	1.026.908	61.356.870
Aflossingsverplichting huidig boekjaar	68.300	4.969.942
	1.095.208	66.326.812
<i>Mutaties</i>		
Storting nieuwe leningen	0	4.000.000
Storting tbv leningruil Vestia	0	2.022.446
Storting bestaande leningen	0	800.000
Aflossingen	-355.953	-5.769.942
Totaal mutaties	-355.953	1.052.504
Boekwaarde 31 december	739.255	67.379.316
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-46.544	-3.053.331
Agioverplichting volgend boekjaar	0	-27.670
Boekwaarde per 31 december	692.711	64.298.315
Waarvan leningen met een restant looptijd < 1 jaar	0	197.312
Waarvan leningen met een restant looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	0	5.925.389
Waarvan leningen met een restant looptijd > 5 jaar	739.255	61.256.615
	739.255	67.379.316

Leningruil met Vestia

In 2021 hebben wij een lening aangetrokken met een nominale waarde van € 0,8 miljoen in het kader van de leningruil met Vestia. Doordat circa 250 corporaties een lening aantrokken en de gunstige rentecondities ruilden met Vestia tegen een niet-marktconforme rentepercentage van 4,86% is de financiële last van Vestia aanzienlijk verlicht en kon de sanering van Vestia worden afgerond. De lening is bij aanvang gewaardeerd tegen de marktwaarde. De agio van € 1,2 miljoen is direct ten laste van het resultaat gebracht en zal gedurende de looptijd van de lening geamortiseerd vrijvallen.

Het gemiddelde rentepercentage per 31-12-2021 bedroeg 3,06% (2020: 3,31%).

€ 39,6 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 te vermeerderen met rente en kosten tot een bedrag van in totaal maximaal € 7.260.483.

In de leningenportefeuille is een lening van oorspronkelijk groot € 1.000.000 met een schuldrest van € 805.000 voor commerciële activiteiten begrepen. Deze lening is geborgd door de gemeente Molenwaard.

Marktwaarde leningenportefeuille

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31-12-2021 € 86.457.141, bestaande uit € 49.994.119 marktwaarde geborgde leningen, € 2.619.000 niet opgenomen deel van de geborgde leningen (WSW obligo en variabele hoofdsomlening) en € 33.844.022 marktwaarde ongeborgde leningen (2020: € 90.973.570) De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 15,6 jaar (2020: 15,9 jaar).

3.4.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.363.950	7.805.075
Vermeerdering/vermindering	1.393.808	1.146.181
Boekwaarde per 1 januari	8.757.758	8.951.256
<i>Mutaties</i>		
Investering/desinvestering	-150.000	-441.125
Waardevermindering als gevolg van desinvestering VoV	-14.820	-74.331
Waardeverandering als gevolg van waardemutatie	1.334.486	321.958
Totaal mutaties	1.169.666	-193.498
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.213.950	7.363.950
Vermeerdering/vermindering	2.713.474	1.393.808
Boekwaarde per 31 december	9.927.424	8.757.758

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

	2021	2020
Waarborgsommen	9.029	9.191

3.4.11 Kortlopende schulden

3.4.11.1 Schulden aan gemeente/kredietinstellingen

	2021	2020
Aflossingsverplichting kredietinstellingen	3.053.331	4.969.942
Aflossingsverplichting gemeente	46.544	68.300
Amortisatie tbv leningruil Vestia	27.670	0
Totaal per 31 december	3.127.545	5.038.242

3.4.11.2 Schulden aan leveranciers

	2021	2020
Crediteuren	312.250	875.653

3.4.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
Omzetbelasting	414.904	691.001
Loonheffing en premies sociale verzekering	85.743	89.657
Vennootschapsbelasting boekjaar	0	655.377
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	500.647	1.436.035

3.4.11.4 Overige schulden

	2021	2020
Salarissen en afwikkeling contract	0	777
Reservering vakantiedagen en overuren	39.760	48.306
Overige	5.309	3.721
Totaal overige schulden	45.069	52.804

3.4.11.5 Overlopende passiva

	2021	2020
Niet vervallen rente	734.454	780.726
Vooruit ontvangen huren	176.810	188.877
Onderhoud	111.162	52.214
Te verrekenen servicekosten	90.592	42.416
Beheer woningen IHC/gemeente	158.565	112.209
Overig	138.440	240.481
Totaal overlopende passiva	1.410.023	1.416.923

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:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020: 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is dus geen sprake van een dekkingstekort.

WSW obligo verplichting

In 2021 heeft Stichting Lek en Waard Wonen een obligolening van 2,6% van het geborgd schuldrestant afgesloten op grond van het reglement van deelneming van het WSW zoals dat gewijzigd is per 1 juli 2021. De maximum hoogte van deze obligolening bedraagt € 1.019.000. Het betreft een variabele hoofdsomlening welke voor € 0 is opgenomen.

Conform het nieuwe reglement van deelneming is Stichting Lek en Waard Wonen jaarlijks een obligoheffing verschuldigd aan het WSW van maximaal 0,33% van het geborgde schuldrestant.

Borgstelling WSW

Ten behoeve van de leningen is garantie van het WSW verkregen tot een bedrag oorspronkelijk groot € 53.667.000, met een schuldrestant per einde boekjaar van € 41.264.000, hierbij is inbegrepen de volledige variabele hoofdsomlening van € 2 mln.

Als onderpand voor de door WSW-geborgde leningen is in 2021 een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand. 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. De volmacht kent een maximum van € 145.000.000 te vermeerderen met rente, boete en kosten tot maximaal € 174.000.000 totaal.

Hypotheekrecht

Op 89 eenheden in het complex "De Vijverhof" zijn hypothecaire zekerheden verstrekt ter verkrijging van gemeentegarantie, ten bedrage van € 4.537.802, vermeerderd met rente en kosten tot maximaal € 7.260.483.

Kredietfaciliteiten

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

Investeringsverplichting

In 2019 -2021 zijn verplichtingen aangegaan inzake isolatieprojecten. De uitvoering van deze projecten loopt deels door in 2022. De resterende verplichting inclusief de opdracht isolatieproject Streefkerk bedraagt per ultimo 2021 ruim € 2 mln.

Onderhoudsverplichting

Het proces van mutatie- reparatieonderhoud en overige niet planmatig onderhoud kent een doorlopende stroom van opdrachten verstrekt aan de huisaannemer. De inschatting is dat er per ultimo 2021 ongeveer € 120.000 aan opdrachten uitstaat, waarvan uitvoering en afronding in 2022 zal plaatsvinden.

Verkopen

Per balansdatum is er 1 woning verkocht waarvan transport in 2022 plaatsvindt.

Lease

Stichting Lek en Waard Wonen heeft leaseverplichtingen ten behoeve van een tweetal leaseauto's. De maandelijkse verplichting is € 893 incl. btw. Beide leasecontracten hebben een looptijd van 60 maanden en lopen in 2022 af.

Gebeurtenissen na balansdatum

In het Coalitieakkoord eind 2021 is opgenomen dat de coalitiepartijen voornemens zijn de verhuurderheffing met ingang van 2023 af te schaffen. Dit is nog niet in wetgeving verwerkt. In het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is dit ook nog niet verwerkt. Daadwerkelijke afschaffing van de verhuurderheffing zal een aanzienlijk positief effect op de marktwaarde van het vastgoed van Lek en Waard Wonen hebben.



3.5 Toelichting op winst- en verliesrekening

In de functionele winst- en verliesrekening worden organisatiekosten verdeeld op basis van 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%	4%	45%	39%	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 op basis van 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

	2021	2020
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	17.011.064	16.763.808
Onroerende zaken niet zijnde woningen	206.204	217.770
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	17.217.268	16.981.578
Af: Voorziening vorderingen/debiteuren	18.808	-12.385
Af: huurderving wegens leegstand	-101.750	-76.675
Af: huurderving wegens oninbaar	-20.814	-20.311
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	17.113.512	16.872.207
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	273.841	271.360
Onroerende zaken niet zijnde woningen	273.621	259.476
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	547.461	530.836
Af: huurderving wegens leegstand	-568	-2.440
Af: huurderving wegens oninbaar	-206	-6.502
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	546.686	521.894
Totaal huuropbrengsten	17.660.199	17.394.101

De huurdering leegstand en oninbaar bedroeg 0,69% (2020: 0,60%) van de ontvangen huur. 2021 laat een hogere huur zien t.o.v. 2020 ondanks de wettelijke huurbevriezing dit jaar. Voor de overige ruimtes BOG, MOG, ZOG verhuureenheden gold een huurverhoging van 1,4%. Tevens wordt bij mutatie huurharmonisatie toegepast en is een aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2021.

3.5.2 Opbrengst servicecontracten

	2021	2020
Ontvangen voorschotten inzake goederen en diensten	608.967	593.374
Te verrekenen met bewoners	-40.249	7.603
Vergoedingsdering wegens leegstand	-7.128	-4.609
Vergoedingsdering wegens oninbaar	-526	-2.192
Vergoedingen overige zaken	12.581	7.317
	573.645	601.494

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

3.5.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Levering goederen en diensten	515.033	505.510
Servicekosten doorbelast naar leefbaarheid	-25.311	-25.643
Kosten serviceabonnement	0	0
Toegerekende kosten t.b.v. servicecontracten	86.182	111.710
	575.904	591.577

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

	2021	2020
Huurdersparticipatie	26.000	20.000
Toegerekende kosten t.b.v. verhuur en beheeractiviteiten	1.050.959	1.169.211
	1.076.959	1.189.211

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

	2021	2020
Planmatig onderhoud	3.235.358	2.509.732
Reparatieonderhoud	1.166.798	1.068.489
Mutatie onderhoud	541.460	380.686
Toegerekende kosten t.b.v. onderhoudsactiviteiten	1.001.204	994.096
	5.944.820	4.953.003

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

	2021	2020
Belastingen en heffingen	2.996.343	3.149.615
Beheerkosten	469.022	430.257
Overige exploitatielasten	149.983	95.143
Toegerekende kosten t.b.v. operationele lasten	12.864	12.479
	3.628.213	3.687.494

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:

	2021	2020
Belastingen	960.471	838.375
Verzekeringen	69.034	96.505
Verhuurderheffing	1.959.912	2.203.031
Aw heffing	6.833	13.888
Contributie Aedes	20.093	17.816
Door te belasten via servicekosten	-20.000	-20.000
	2.996.343	3.149.615

De beheerkosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
Algemene beheer en administratiekosten	231.791	156.537
Accountant	73.459	84.901
Advieskosten	101.943	102.838
Te verdelen RVC	61.829	85.981
	469.022	430.257

De overige exploitatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
Disagio WSW	33.713	6.176
Overige exploitatielasten	116.270	88.967
	149.983	95.143

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 is als volgt te specificeren:

	2021	2020
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.952.200	977.751
Af: toerekenbare verkoopkosten	-13.167	-22.125
Af: toegerekende organisatiekosten	-38.375	-38.229
Af: boekwaarde	-2.710.917	-860.359
	1.189.741	57.038

In 2021 zijn 13 woningen verkocht (2020: 5). De 13 woningen betreffen 10 woningen uit exploitatie en 3 woning teruggekocht uit VOV, waarvan 2 VOV woningen als voorraad werden aangehouden begin dit boekjaar. Er is 1 woning VOV teruggekocht. Aanvullend zijn 5 woningen onder de hoogspanningsmast verkocht aan de gemeente Molenlanden.

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:

	2021	2020
Gerealiseerde waardeveranderingen VoV	-7.410	-14.591
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	466.565
Onrendabele top projecten	-5.799.714	-4.438.111
	-5.807.124	-3.986.137

De onrendabele top projecten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
Onrendabele investering isolatieproject 2019	-9.870	-312.471
Onrendabele investering isolatieproject 2020	-47.128	-1.878.712
Onrendabele investering isolatieproject 2021	91.026	-1.974.018
Onrendabele investering isolatieproject Streefkerk	-1.062.819	0
Onrendabele investering nieuwbouw Van Vlietstraat	83.816	170.380
Onrendabele investering nieuwbouw Emmastraat	56.486	-443.290
Onrendabele investering Middelweg	-3.201.976	0
Onrendabele investering locatie Mourik grond	-1.709.249	0
	-5.799.714	-4.438.111

3.5.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardeverandering marktwaarde schattingswijziging DAEB	218.823	2.051.484
Waardeverandering marktwaarde schattingswijziging niet-DAEB	0	0
Waardeveranderingen marktwaarde DAEB	50.118.278	7.647.179
Waardeveranderingen marktwaarde niet-DAEB	859.677	139.820
	51.196.778	9.838.483

3.5.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.606.185	395.574
Niet gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden	-1.334.486	-321.958
	271.699	73.614

3.5.11 Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
Doorbelaste kosten aan VvE/Beheer	22.751	22.822
Resultaat Woongaard	86.663	0
Overige	39.394	54.541
	148.808	77.363

3.5.12 Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	27.879	24.985

3.5.13 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Fusiekosten	172	-11.299
Volkshuisvestelijke bijdrage	1.230.477	0
Toegerekende organisatiekosten	37.085	34.964
	1.267.734	23.665

Deze kosten hebben betrekking op de lening aangaande de leningruil met Vestia en worden aangemerkt als volkshuisvestelijke bijdrage vanwege de ruil van de lening tegen marktrente en oorspronkelijke rente.

3.5.14 Leefbaarheid

	2021	2020
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	169.810	124.300
Toegerekende organisatiekosten	45.714	46.628
	215.524	170.928

3.5.15 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Geactiveerde rente	51.994	63.100
	51.994	63.100

3.5.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Rentelasten leningen gemeente	48.110	81.927
Rentelasten leningen kredietinstellingen	2.119.967	2.261.279
Overige rentelasten	12.833	41.245
	2.180.910	2.384.451

3.5.17 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2021	2020
Mutatie latente vennootschapsbelasting leningen	-17.930	9.808
Mutatie latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	-268.134	268.134
Mutatie latente vennootschapsbelasting afschrijvingspotentieel	-43.492	173.931
Mutatie latente vennootschapsbelasting rente ATAD	-147.693	71.387
Mutatie latente vennootschapsbelasting volkshuisvestelijke bijdrage	155.140	0
Mutatie latente vennootschapsbelasting onderhoudsvoorziening	82.397	-6.902
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	-1.195.469	-2.165.444
Acute vennootschapsbelasting vorige boekjaren	384.453	-1.940.193
	-1.050.728	-3.589.279

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 2,1% (2020: 32,3%)

De aanslagen zijn opgelegd tot en met 2017. De voorlopige aanslagen tot en met 2021 zijn betaald.

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.

	2021	2020
Immateriele vaste activa	62.213	46.582
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	107.037	103.251
	169.250	149.833

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.

Het aantal werknemers, berekend op voltijdsbasis (fte), bedroeg per 31 december 2021 18,2 waarvan 1 fte vacant. (2020: 18,4).

	2021	2020
Lonen en salarissen	1.190.824	1.137.614
Sociale lasten	178.681	186.206
Pensioenpremie	143.185	181.337
	1.512.690	1.505.157

Accountantskosten

De accountantskosten zijn te splitsen in:

	2021	2020
Controle van de jaarrekening	64.989	76.915
Andere controle-opdrachten	8.470	7.986
Fiscale advisering	0	0
Andere niet controlediensten	0	0
	73.459	84.901

Bestuurskosten

De bestuurskosten zijn te splitsen in:

	2021	2020
Vergoedingen RvC	52.995	67.955
Overige kosten RvC	8.455	17.639
Overige kosten	379	387
	61.829	85.981



3.6 Bezoldiging topfunctionarissen

De WNT is van toepassing op Stichting Lek en Waard Wonen. Het voor Stichting Lek en Waard Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 153.000 (Klasse E).

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

Stichting Lek en Waard Wonen Gegevens 2021, bedragen x € 1	J.A.C. Tukker-Blok
Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2021 Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) Dienstbetrekking	Directeur-bestuurder 01/01 - 31/12 1,0 ja
Bezoldiging Beloning plus belaste onkostenvergoeding Beloningen betaalbaar op termijn Subtotaal	117.431 18.159 135.590
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	153.000 n.v.t.
Bezoldiging Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	135.590 n.v.t. n.v.t.

Stichting Lek en Waard Wonen Gegevens 2020, bedragen x € 1	J.A.C. Tukker-Blok	J.A.C. Tukker-Blok
Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2020 Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) Dienstbetrekking	Directeur-bestuurder 01/01 - 31/03 1,0 ja	Directeur-bestuurder 01/04 - 31/12 1,0 ja
Bezoldiging Beloning plus belaste onkostenvergoeding Beloningen betaalbaar op termijn Subtotaal	24.534 5.253 29.787	81.453 15.759 97.212
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.577	110.451
Bezoldiging	29.787	97.212

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021, bedragen x € 1	M.B. de Winter	M.H. Korevaar	mr. P.C. de Jong	ir. R.J.E. Theewen MRE	ir. A.H.G. Rouwers MRE	mr. A.C. Bragt	ir. B.P. de Wit
Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2020	Voorzitter 01/01 - 31/12	Vice-voorzitter 01/01 - 31/12	Lid 01/01 - 31/12	Lid 01/01 - 31/12	Lid 01/01 - 31/12	Lid 01/01 - 31/12	Lid 01/01 - 31/03
Bezoldiging							
Bezoldiging	14.120	9.440	9.440	9.440	9.440	9.440	2360
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	3.773
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	14.120	9.440	9.440	9.440	9.440	9.440	2.360
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	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.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2020, 1 januari t/m 31 maart, bedragen x € 1	M.B. de Winter	M.H. Korevaar RA	mr. P.C. de Jong	ir. R.J.E. Theewen MRE	ir. A.H.G. Rouwers MRE
Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2020	Voorzitter 01/01 - 31/03	Vice-voorzitter 01/01 - 31/03	Lid 01/01 - 31/03	Lid 01/01 - 31/03	Lid 01/01 - 31/03
Bezoldiging					
Bezoldiging	2.940	1.970	1.970	1.970	1.970
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.736	3.158	3.158	3.158	3.158

Gegevens 2020, 1 april t/m 31 december, bedragen x € 1	M.B. de Winter	M.H. Korevaar RA	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
Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2020	Voorzitter 01/04 - 31/12	Vice-voorzitter 01/04 - 31/12	Lid 01/04 - 31/12	Lid 01/04 - 31/12	Lid 01/04 - 31/12	Lid 01/04 - 31/12	Lid 01/04 - 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	8.820	5.910	5.910	5.910	5.910	5.910	5.910
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.568	11.045	11.045	11.045	11.045	11.045	11.045

Gegevens 2020, Woningbouwstichting Beter Wonen, 1 januari t/m 31 maart, bedragen x € 1	ir. B.P. de Wit	mr. A.C. Bragt
Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2020	Voorzitter 01/01 - 31/03	Lid 01/01 - 31/03
Bezoldiging		
Bezoldiging	2.638	1.763
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.506	2.337

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



3.7 DAEB/niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021
Huuropbrengsten	17.113.513	546.686		17.660.199
Opbrengsten servicecontracten	533.553	40.092		573.645
Lasten servicecontracten	-537.186	-38.718		-575.904
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.053.991	-22.968		-1.076.959
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.829.461	-115.359		-5.944.820
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.590.948	-37.265		-3.628.213
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.635.480	372.468	0	7.007.948
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	3.684.200	268.000		3.952.200
Toegerekende organisatiekosten	-50.892	-650		-51.542
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.505.147	-205.770		-2.710.917
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.128.161	61.580	0	1.189.741
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.998.490	191.366		-5.807.124
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.337.101	859.677		51.196.778
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	271.699	0		271.699
Waardeverandering vastgoedportefeuille	44.610.310	1.051.043	0	45.661.353
Opbrengst overige activiteiten	107.020	41.788		148.808
Kosten overige activiteiten	0	-27.879		-27.879
Netto resultaat overige activiteiten	107.020	13.909	0	120.929
Overige organisatiekosten	-1.266.939	-795		-1.267.734
Leefbaarheid	-210.927	-4.597		-215.524
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	50.885	1.109		51.994
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.158.476	-22.434		-2.180.910
Saldo financiële baten en lasten	-2.107.591	-21.325	0	-2.128.916
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	48.895.514	1.472.283	0	50.367.797
Belastingen	-1.028.320	-22.408		-1.050.728
Resultaat uit deelnemingen	0	0		0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	47.867.194	1.449.875	0	49.317.069

	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

3.8 DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroom overzicht

Toelichting op DAEB/Niet-DAEB kasstroom	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	2021
Operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten:</i>				
Huurontvangsten	17.216.947	542.918		17.759.865
Vergoedingen	596.430	56.094		652.524
Overheidsontvangsten	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	27.843	607		28.450
Ontvangen intrest (uit operationele activiteiten)	0	0		0
Saldo ingaande kasstroom	17.841.220	599.619	0	18.440.839
<i>Uitgaven:</i>				
Betalingen aan werknemers	1.518.218	33.084		1.551.302
Onderhoudsuitgaven	5.238.941	114.163		5.353.104
Overige bedrijfsuitgaven	3.110.242	67.776		3.178.018
Betaalde intrest	2.234.907	21.585		2.256.492
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	6.687	146		6.833
Verhuurderheffing	1.959.913	0		1.959.913
leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	89.586	1.952		91.538
Vennootschapsbelasting	1.671.256	36.419		1.707.675
Saldo uitgaande kasstroom	15.829.750	275.125	0	16.104.875
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.011.470	324.494	0	2.335.964
(Des)investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden DAEB	3.684.200	268.000		3.952.200
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	3.684.200	268.000	0	3.952.200
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden	2.911.719	115.087		3.026.806
Woningverbetering woon en niet-woongelegenheden	2.196.420	10.771		2.207.191
Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop	158.500	0		158.500
Sloopuitgaven, woon en niet-woongelegenheden	0	0		0
Investerings overig	53.525	0		53.525
Externe kosten bij verkoop	12.542	626		13.168
Verwerving van materiële vaste activa	5.332.706	126.484	0	5.459.190
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-1.648.506	141.516	0	-1.506.990

Toelichting op DAEB/Niet-DAEB kasstroom	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	2021
<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	1.648.506	141.516	0	-1.506.990
Financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand</i>				
Nieuwe te borgen leningen	4.791.969	0		4.791.969
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing geborgde leningen	-3.207.443	0		-3.207.443
Aflossing ongeborgde leningen	-2.091.820	-26.633		-2.118.453
Saldo financieringsactiviteiten	-507.294	-26.633	0	-533.927
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-507.294	-26.633	0	-533.927
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.011.470	324.494		2.335.964
Kasstroom uit (des)investeringen	-1.648.506	141.516		-1.506.990
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-507.294	-26.633		-533.927
Totale kasstroom	-144.330	439.377	0	295.047
Saldo liquide middelen 1-1	0	0		1.543.496
Saldo liquide middelen 31-12	0	0		1.838.543
Mutatie	0	0	0	295.047

	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

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	2020
<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	-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	595.688	-25.938	0	569.750
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)investeringen	-3.958.673	-116.988		-4.075.661
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	595.688	-25.938		569.750
Totale kasstroom	-1.202.767	171.814	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

Algemene toelichting en waarderinggrondslagen

3.9 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemene toelichting

Stichting Lek en Waard Wonen is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating voor de woningmarkt regio Woongaard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire (en feitelijke) vestigingsplaats is Nieuw-Lekkerland, gemeente Molenlanden. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Stichting Lek en Waard Wonen is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met KvK nummer 23028047.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging top-functionarissen 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 ("dVl de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2021).

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar, met uitzondering van de posten materiële vaste activa in ontwikkeling en materiële vaste activa in exploitatie. Voor de toelichting zie kopje (Na) investeringen in vastgoed in exploitatie. Dit betreft een reclassificatie en heeft geen effect op het resultaat.

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 geassocieerd 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 2021 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 tot 1,59% per ultimo 2021 (2020: 1,45%). Ook in 2022 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, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

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

DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contract-

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

Stichting Lek en Waard Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor Woongelegenheden. Bedrijfsmatig onroerend goed, Maatschappelijk onroerend goed, Parkeergelegenheden en Intramuraal zorgvastgoed worden in de fullversie gevalueerd, 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 sinds het jaar 2020 ook in de full-versie gevalueerd.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gevalueerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Het handboek dat is gebruikt, is de geactualiseerde versie met peildatum 31 december 2021. Lek en Waard Wonen hanteert voor al haar zelfstandige woningen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gevalueerd 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.

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. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden, worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gevalueerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2021, 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 doorexploiteer-scenario en anderzijds het uitpond- scenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beiden berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat de 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:

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Loonstijging	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Leegwaardestijging	7,50%	2,00%	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 doorexploiteerscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
< 40	1.302	1.278	1.283	1.287	1.288	1.338
>= 40 < 60	1.456	1.420	1.417	1.411	1.422	1.484
>= 60 < 80	1.556	1.512	1.512	1.500	1.519	1.587
>= 80 < 100	1.654	1.604	1.613	1.596	1.622	1.697
>= 100 < 120	1.697	1.645	1.663	1.644	1.674	1.751
>= 120	1.739	1.685	1.713	1.692	1.725	1.806

EGW uitpondscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
< 40	826	809	766	770	757	815
>= 40 < 60	912	883	836	818	800	882
>= 60 < 80	970	933	880	850	829	927
>= 80 < 100	1.029	985	922	882	858	971
>= 100 < 120	1.056	1.010	940	896	871	991
>= 120	1.083	1.034	957	910	885	1.010

MGW doorexploiteerscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
< 40	1.104	1.156	1.176	1.192	1.270	1.326
>= 40 < 60	1.177	1.218	1.260	1.274	1.348	1.410
>= 60 < 80	1.284	1.313	1.374	1.383	1.456	1.525
>= 80 < 100	1.432	1.447	1.519	1.520	1.594	1.673
>= 100 < 120	1.568	1.568	1.654	1.650	1.724	1.813
>= 120	1.664	1.654	1.756	1.748	1.822	1.918

MGW uitpondscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
< 40	661	712	718	726	788	851
>= 40 < 60	716	757	773	777	831	902
>= 60 < 80	793	821	844	839	885	968
>= 80 < 100	892	905	928	911	948	1.047
>= 100 < 120	983	982	1.008	979	1.007	1.123
>= 120	1.052	1.040	1.071	1.034	1.055	1.182

De parameters van de woongelegenheden zijn als volgt:

Parameters Woongelegenheden	2022	2023	2024	2025 ev
Beheerkosten - EGW	€ 467	€ 467	+ inflatie	
Beheerkosten - MGW	€ 459	€ 459	+ inflatie	
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 432	€ 432	+ inflatie	
Beheerkosten - zorgseenheid (extramuraal)	€ 423	€ 423	+ inflatie	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uitgedrukt als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2021, uitgedrukt in een percentage van de WOZ Waarde met waardepeildatum 1 januari 2020.	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijs-inflatie voorgaand jaar				
-zelfstandige huureenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%
-onzelfstandige huureenheden	0%	0%	0%	0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexplotten	Bepaald o.b.v. marktwaardecomplex over de afgelopen 5 jaar			
Mutatiekans bij uitpanden	Niet aangebroken complex, mutatiekans voor doorexplotten + 2,0%, Aangebroken complex; gelijk aan mutatiekans bij doorexplotten			
Verkoopkosten bij uitpanden, als percentage van de leegwaarde	1,2%			
Disconteringsvoet	Opslagen: referentie, 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 woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen per 31-12-2021 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2022	2023	2024	2025 ev
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Instandhoudingsonderhoud	€ 6,00 BOG/ € 7,30 MOG per m2 bvo			
Mutatieonderhoud	€ 10,10 BOG/ € 12,20 MOG per m2 bvo			
Marketing	14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten - bedrijfsmatig 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 2021, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2020.	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	Opslagen: bouwjaar, type en regio			
Risicovrije rentevoet	-0,38%			
Vastgoed specifieke opslag	6,34%			
Markt- en objectrisico	opslag			

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De parameters van het intramuraal zorgvastgoed zijn als volgt:

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025 ev
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 56 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 187 per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 29 per jaar			
Beheerkosten - garagebox	€ 40 per jaar			
Belastingen, verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2020.	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet	Opslagen: type en regio			
Risicovrije rentevoet	-0,38%			
Vastgoed specifieke opslag	6,34%			
Markt- en objectrisico	opslag			

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De parameters van de parkeergelegenheden zijn als volgt:

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025 ev
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,70 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud	€ 12,20 per m2 bvo			
Marketing	14% van de markthuur			
Beheerkosten	2,5% van de markthuur			
Belastingen, verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2020.	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet	Opslagen: bouwjaar, type en regio			
Risicovrije rentevoet		-0,38%		
Vastgoed specifieke opslag		6,34%		
Markt- en objectrisico		opslag		

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 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 zijn de woningen die voor herstructurering in aanmerking komen 100% getaxeerd. In 2021 heeft de taxateur de waarde van dit bezit bepaald door middel van een markttechnische update. Nieuwe eenheden (waaronder in 2021 opgeleverde woningen en de extra woningen bestemd voor herstructurering) die in 2021 voor het eerst in de full versie zijn opgenomen, zijn in 2021 door de taxateur getaxeerd.

Toepassing vrijheidsgraden voor de full versie:	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 geïndexeerd met 4% en VEX. Voor de in 2021 opgeleverde woningen is rekening gehouden is een verjongingsfactor ingerekend vanwege het bouwjaar.
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

(Na) investeringen in vastgoed in exploitatie

Ten opzichte van de jaarrekening 2020 is een stelselwijziging verwerkt als gevolg van aanscherping van de RJ645.212 en 217. Hierbij is een verduidelijking doorgevoerd voor investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie.

In de RJ 645.218 zijn de bepalingen uitgebreid voor het treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen voor investeringen in bestaande woningen zoals verduurzaming. Deze nieuwe verwerkingswijze heeft voor Lek en Waard geen gevolgen voor de wijze waarop de onrendabele top voor het vastgoed in exploitatie wordt bepaald. Tot en met 2020 werden de investeringen in bestaande woningen gepresenteerd als Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen gebruik. Door de verduidelijking in de RJ 645 moeten deze (na)investeringen worden weergegeven onder de Activa in exploitatie. In de jaarrekening is het vergelijkend cijfer aangepast. Deze wijziging heeft geen effect op het resultaat, alleen op de balans. Voor het effect zie de tabellen hieronder:

	€	€	€
<i>Activa</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	349.814.281	349.876.611	-62.330
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.908.037	8.904.395	3.642
MVA i.o	2.551.225	2.492.537	58.688
Totaal	361.273.543	361.273.543	-

Balans per 31-12-2020	Jaarrekening 2020	Vergelijkend cijfer 2020 na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€	€	€
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening Onrendabele			
Investeringen en herstructureringen	1.915.958	1.915.958	-
Totaal	1.915.958	1.915.958	-

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 complex-niveau 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. 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'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats van vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- vervaardigingsprijs. Zonder rekening te houden met waardeverminderingen. De grond wordt meegenomen tegen de residuele grondwaarde. Deze is bepaald op basis van de sociale grondprijs van de gemeente. De afwaardering van de grond wordt in de resultatenrekening verwerkt 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

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.

Voorziening loopbaanontwikkeling

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

3.1.1.2 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-afrekbare 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 uitpandscenari 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 2021 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 toezichhoudende taken overeenkomstig de wet- en regelgeving uitgevoerd.

Getekend door de directeur-bestuurder op 24 mei 2022:

P.A. Huijsdens MscBA

Voor vaststelling getekend door de Raad van Commissarissen op 24 mei 2022:

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 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021; 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 2021. 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 waarden 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 2021 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;
- ▶ Verslag Ondernemingsraad;
- ▶ Verslag van de Huurdersstichting;
- ▶ Governance en Financiën;
- ▶ 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 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, 24 mei 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G.J. Verwoert'.

drs. G.J. Verwoert RA
