

Jaarverslag



Lek en Waard
Wonen

2022





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, Risicomanagement en Financiën	44
2.1 Governance	45
2.2 Risicomanagement	48
2.3 Financiën	50
2.4 Maatschappelijke bijdrage	55
2.5 Verklaring	59
3 Jaarrekening	60
Jaarrekening	60
Ondertekening directeur-bestuurder	117
4 Overige gegevens	118
4.1 Statutaire bepaling inzake de winstbestemming	119
4.2 Controleverklaring accountant	119

Voorwoord



In dit jaarverslag zetten we de belangrijkste prestaties van Lek en Waard Wonen in 2022 op rij. Voor Lek en Waard Wonen was 2022 een bijzonder jaar. Door een bestuurswissel stond het jaar in het teken van afscheid nemen van oude gewoonten en de zoektocht naar hernieuwde stabiliteit. Het resultaat is een nieuw ondernemingsplan, dat de strategische koers beschrijft voor de komende jaren. Aansluitend op het vaststellen van het ondernemingsplan zijn het huurbeleid en het verkoopbeleid herzien, is het nieuwbouw programma uitgebreid en is gestart met het creëren van beleidsmatige kaders om het ondernemingsplan verder tot uitwerking te laten komen.

Naast deze strategische kaders is ook binnen de organisatie sprake van verandering. Eind 2022 is een nieuw ERP systeem in gebruik genomen. Ook is in overleg met de teamleden binnen de organisatie en de OR een herstructurering doorgevoerd om te kunnen gaan werken conform een nieuwe organisatiestructuur. Dit moet gaan bijdragen aan wat Lek en Waard Wonen de komende jaren van plan is te gaan doen. Daarnaast draagt het bij aan de optimalisatie en de beheersing van de processen. Grote stappen met als resultaat een direct waarneembare verandering in onze interne cultuur.

In het verslagjaar speelden grote maatschappelijke vraagstukken een rol. Naast het huisvesten van kwetsbare groepen en statushouders speelde ook het vraagstuk omtrent het huisvesten van spoedzoekers en flexwonen een belangrijke rol. Meer dan voorheen stond duurzaamheid in onze dagelijkse klantdienstverlening centraal. Door de toenemende energieprijzen lijkt de vraag naar isolatie en nieuwe warmtebronnen essentiëler dan daarvoor. Andere thema's die onze aandacht in 2022 hebben gekregen zijn de toenemende kosten voor onderhoud, de nieuwbouwpoging, de veranderende woonvraag en de toenemende vraag van ouderen naar woningen met zorgoplossingen voor de lange termijn. De kern is dat mensen nadrukkelijk op zoek zijn naar een vorm van stabiliteit in kosten, maar ook naar toekomstig woongenot.

Het blijven aansluiten op de maatschappelijke vraagstukken en de veranderende woonvraag vraagt om een transitie van onze portefeuille en ons beleid. Daarom is ervoor gekozen om ons de komende jaren te gaan richten op het plan: **'Samen bouwen aan vertrouwd wonen!'**. Dit met als doel te komen tot een passende woningvoorraad voor mensen die willen huren in Molenlanden.

Visitatie

In 2022 heeft de vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden over de periode 2018-2021. Lek en Waard Wonen heeft in deze periode goed gepresteerd. De inzichten die verkregen zijn vanuit het visitatietraject zijn in het nieuwe ondernemingsplan verwerkt. We zullen ons de komende jaren blijven inzetten om het prestatieniveau vast te houden.

Woningmarkt

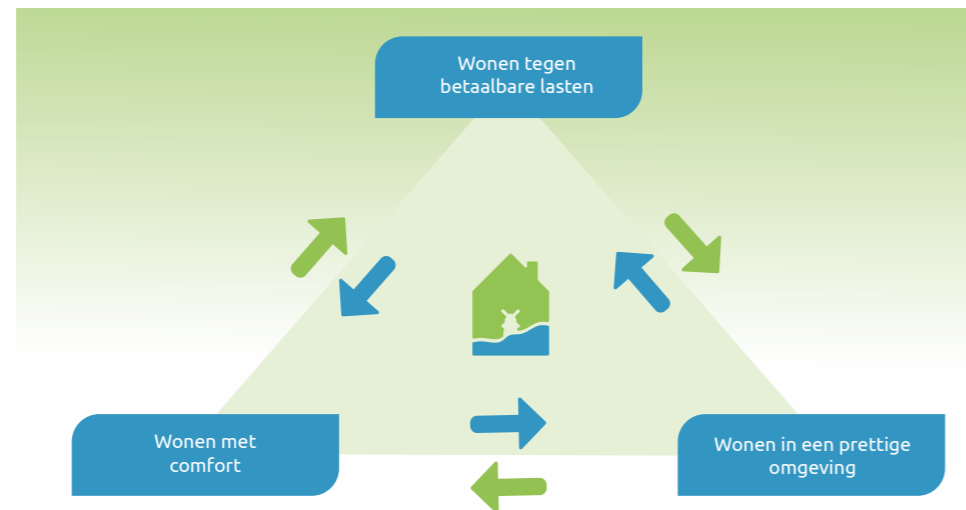
De woningmarkt in ons werkgebied is veranderd. In 2022 zagen we de vraagdruk verder oplopen. De slaagkans om een woning te vinden loopt voor verschillende inkomensgroepen sterk uiteen. Daarom is ervoor gekozen ons huurbeleid dusdanig aan te passen zodat deze beter past bij de huidige vraag vanuit de woningzoekenden in onze regio. De actieve zoektijd naar een woning in de gemeente Molenlanden bedroeg gemiddeld 20 maanden, waarbij binnen de gemeente en de kernen van Lek en Waard Wonen het met name ging om woningen in de sociale betaalbaarheidscategorie. Hoewel de zoektijd is opgelopen, is het dus nog steeds mogelijk om binnen een redelijke termijn een woning te huren. Wij verwachten wel dat door maatschappelijke ontwikkelingen en een strategiewijziging in ons huurbeleid hier verandering in komt.

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, binnen onze taakstelling, er zijn voor mensen die huren of willen huren in de gemeente Molenlanden. Onze prioriteiten zijn hierop afgestemd: voldoende en passende woningen, een duurzame woningvoorraad, betaalbare woningen en leefbare kernen voor nu en in de toekomst.

We vatten dit samen als 'Samen bouwen aan vertrouwd wonen!'

Onze missie 'Samen bouwen aan vertrouwd wonen!' hebben we vertaald in de volgende prioriteiten:



Voldoende en passende woningen

De komende jaren zetten wij in op de groei van onze woningportefeuille. Binnen ons ambitieuze nieuwbouwprogramma leggen we de nadruk op bouw van appartementen en/of andere nultredenwoningen. Hiermee komen we tegemoet aan de groeiende vraag naar huurwoningen die passend zijn voor met name kleine huishoudens van alle leeftijden. Daarnaast moeten de woningen die wij toevoegen ook financieel passend zijn. Zoals de woonvraag zich nu ontwikkelt, betekent dit het toevoegen van woningen in de huurcategorie sociaal duur en middenhuur.

Groeien naar een duurzamere woningvoorraad

De komende jaren verbeteren wij het energieverbruik van onze woningen. Daarmee leveren we een bijdrage aan de vermindering van de CO₂-uitstoot en verbeteren we het wooncomfort en het binnenklimaat van onze woningen. In 2025 heeft onze woningportefeuille een energieprestatie coëfficiënt van gemiddeld 1,2 (Label B) en wordt zoveel mogelijk energie opgewekt door het gebruik van natuurlijke bronnen.

Betaalbare woningen

De komende jaren vormen wij onze portefeuille om naar een voorraad die aansluit bij de woonvraag van mensen die willen huren in Molenlanden. Dit doen wij door nauwkeurig te kijken naar inkomenscategorieën van de woningzoekenden. Gekoppeld hieraan wordt ook gekeken naar de woonlasten in totaliteit, met als doel te komen tot een woningvoorraad waarbinnen sprake is van evenwichtigheid. Het inkomen moet dus niet alleen aansluiten op de huurprijscategorie, maar ook op de overige woonlasten die horen bij de woning. Dit betekent dat de meest energiezuinige woningen een hogere huurprijs krijgen dan de andere woningen. Om de evenwichtigheid te behalen wordt onderzoek gedaan naar wat dit nu precies is. Onze woningportefeuille is dan ook gedifferentieerd in verschillende huurprijscategorieën. Eind 2022 is er nieuw huurbeleid vastgesteld dat begin 2023 is geïmplementeerd. Dit beleid sluit aan op de woonvraag en de inkomenscategorieën van actuele huurders en woningzoekenden. Daarbij heeft minimaal nog 70% van de woningvoorraad nu en in de komende drie jaar een actuele huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (betaalbaar hoog).

Leefbare kernen voor nu en in de toekomst

Voor ons gaat prettig wonen over meer dan alleen de woning. Het gaat ook om de woonomgeving, met een diversiteit aan woningtypen, voorzieningen en de sociaaleconomische draagkracht van een specifieke buurt of kern. Leefbaarheid vraagt om diversiteit. De komende jaren willen wij ons inzetten om de kernen waar wij actief zijn leefbaar te houden, nu en in de toekomst. De leefbaarheid van een kern gaan wij in 2023 en 2025 meten, met als doel te komen tot een verbetering in de beleving van die leefbaarheid onder onze huurders.

Toekomstbestendige en klantgerichte dienstverlening

Lek en Waard Wonen levert een hele hoge kwaliteit van klantdienstverlening. Onze ambitie is dit niveau vast te houden maar wel te moderniseren. Ons uitgangspunt hierbij is vrije keuze. Zelfredzame klanten moeten bij ons de mogelijkheid krijgen dingen zelf te regelen, digitaal. Voor mensen die wel hulp nodig hebben dragen wij zorg voor gepaste begeleiding. Hierbij is altijd sprake van persoonlijk contact; bij ons op kantoor, op locatie in het wijk- of buurtcentrum of eventueel zelfs bij de huurder thuis. We scoren minimaal een 8.0 op het KWH-label (of soortgelijk), maar het cijfer is niet het doel. Het gaat om een goede en leerzame beoordeling.

Ondernemende en betrouwbare samenwerkingspartner

We willen door onze belanghebbenden gezien worden als een sociale partner voor het creëren van een goede en veilige woonomgeving. We willen gezien worden als een maatschappelijk ondernemer, die initiatief neemt, betrouwbaar is, zoekt naar samenwerking en, als het nodig is, duidelijk en zakelijk communiceert, zonder de menselijke kant van de zaak te verliezen. Het gaat om het gezamenlijk oppakken van dilemma's die wij alleen niet kunnen oplossen. In 2022 is in het kader hiervan nadrukkelijk de samenwerking gezocht met gemeente, collega corporaties en de huurdersorganisatie. In gemeenteverband worden de gezamenlijk vastgestelde prestatievelen goed gemonitord. Regionaal is sterker dan voorheen samengewerkt aan de doorvertaling van de Nationale Prestatie afspraken naar een realisatieagenda voor Zuid-Holland Zuid.

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

De kernwaarden van Lek en Waard Wonen zijn in 2022 herijkt. Wij willen als organisatie professioneel, duidelijk, samenwerkingsgericht en menselijk werken.

Professioneel

Lek en Waard Wonen is proactief in haar werk. We werken vanuit duidelijke kaders en processen en zorgen dat de klant optimaal wordt bediend. Als organisatie blijven we ons ontwikkelen; we houden het kennisniveau op peil en gaan ondernemerschap niet uit de weg.

Duidelijk

We zijn duidelijk in wat we wel en wat we niet doen. We werken met uitlegbare kaders en passen alleen maatwerk toe als de situatie daarom vraagt. In onze communicatie wordt kort en bondig aangegeven wat onze boodschap is en we zorgen ervoor dat onze huurders weten wat er komen gaat.

Samenwerkingsgericht

We zijn gericht op het opbouwen van duurzame samenwerkingsrelaties met onze huurders, ketenpartners en stakeholders, omdat wij geloven dat vragen en dilemma's van nu en de toekomst beter gezamenlijk kunnen worden opgelost.

Menselijk

We werken met ons hoofd, maar ook nadrukkelijk vanuit ons hart. We hebben oog voor het collectief, maar vergeten niet het individu. We kennen onze huurders en zij kennen ons. We hebben korte lijnen met hen én onze partners.

Aedes Benchmark

Wij deden in 2022 weer mee aan de Aedes Benchmark. Deze benchmark vergelijkt corporaties op een vijftal prestatievelden. De prestatiescores voor huurdersoordeel (B), duurzaamheid (B), onderhoud en verbetering (B) en beschikbaarheid en betaalbaarheid (B) zijn stabiel gebleven. Alleen de subscore technische woningkwaliteit (C) vraagt om meer aandacht. De categorie bedrijfskosten is ten slotte voor het tweede jaar op rij beoordeeld met een score A.

Actuele ontwikkelingen

De woningcorporatiesector is de afgelopen jaren sterk veranderd. Het maatschappelijke, economische en politieke speelveld zorgt ervoor dat de ontwikkelingen snel gaan. Het afschaffen van de verhuurderheffing biedt nieuwe mogelijkheden, maar er wordt ook veel van ons verwacht. Met name het toevoegen van woningen en het vraagstuk rondom verduurzaming - door de energiecrisis nog urgenter geworden dan voorheen - zorgen ervoor dat bewuste keuzes moeten worden gemaakt. We gaan binnen onze taakstelling 'op weg naar een passende woningvoorraad voor mensen die willen huren in Molenlanden'.

Ontwikkelingen in de sector

Vooruitblik

Samen met alle collega-corporaties en partnerorganisaties 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 betaalbare en voldoende woningen. In navolging op de Actieagenda Wonen die Aedes samen met partners in 2021 heeft gepresenteerd, zijn in 2022 Nationale Prestatieafspraken gemaakt tussen het Rijk, VNG, de Woonbond en Aedes om, gekoppeld aan de afschaffing van de verhuurderheffing, te gaan werken aan:

1. Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen;
2. Huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens;
3. Vergaande verduurzaming van meer dan 657.000 woningen;
4. Opheffen van E-, F- en G-labels in corporatiesector na 2028;
5. Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelp Problemen.
6. Leefbare, veilige en sociale wijken.

Voor de nadere uitwerking van de plannen zal onder leiding van de provincie op regionaal niveau invulling worden gegeven aan een realisatieagenda. Lek en Waard Wonen is hierbij ingedeeld in de regio Zuid-Holland Zuid. In deze regio zijn alle gemeenten en corporaties vertegenwoordigd uit de Hoeksewaard, Drechtsteden, de Alblasserwaard en Goeree-Overflakkee. Vanwege een teleurstellend resultaat hebben alle corporaties in Zuid-Holland-Zuid de realisatieagenda niet getekend.

Ook in 2023 zetten we ons onverminderd en met betrokkenheid in voor onze huurders. Voor de mensen die al bij ons huren, maar ook voor iedereen die een woning zoekt, 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. Voor 2023 zal met name het nieuwe ondernemingsplan richting geven aan de praktische uitvoering van onze volkshuisvestelijke taak. Een van onze hoofddoelen is om als relatief kleine corporatie continuïteit te blijven bieden en daarbij te kijken naar samenwerkingsvormen met collega-corporaties op een lange termijn.

Bedankt

Het afgelopen jaar is er weer hard gewerkt. Met open vizier zet iedereen zich in voor verandering, waardoor wij de komende jaren nog beter kunnen bijgedragen aan de volkshuisvesting in de gemeente Molenlanden. Met name in de kernen Langerak, Nieuwpoort, Groot-Ammers, Streefkerk, Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk.

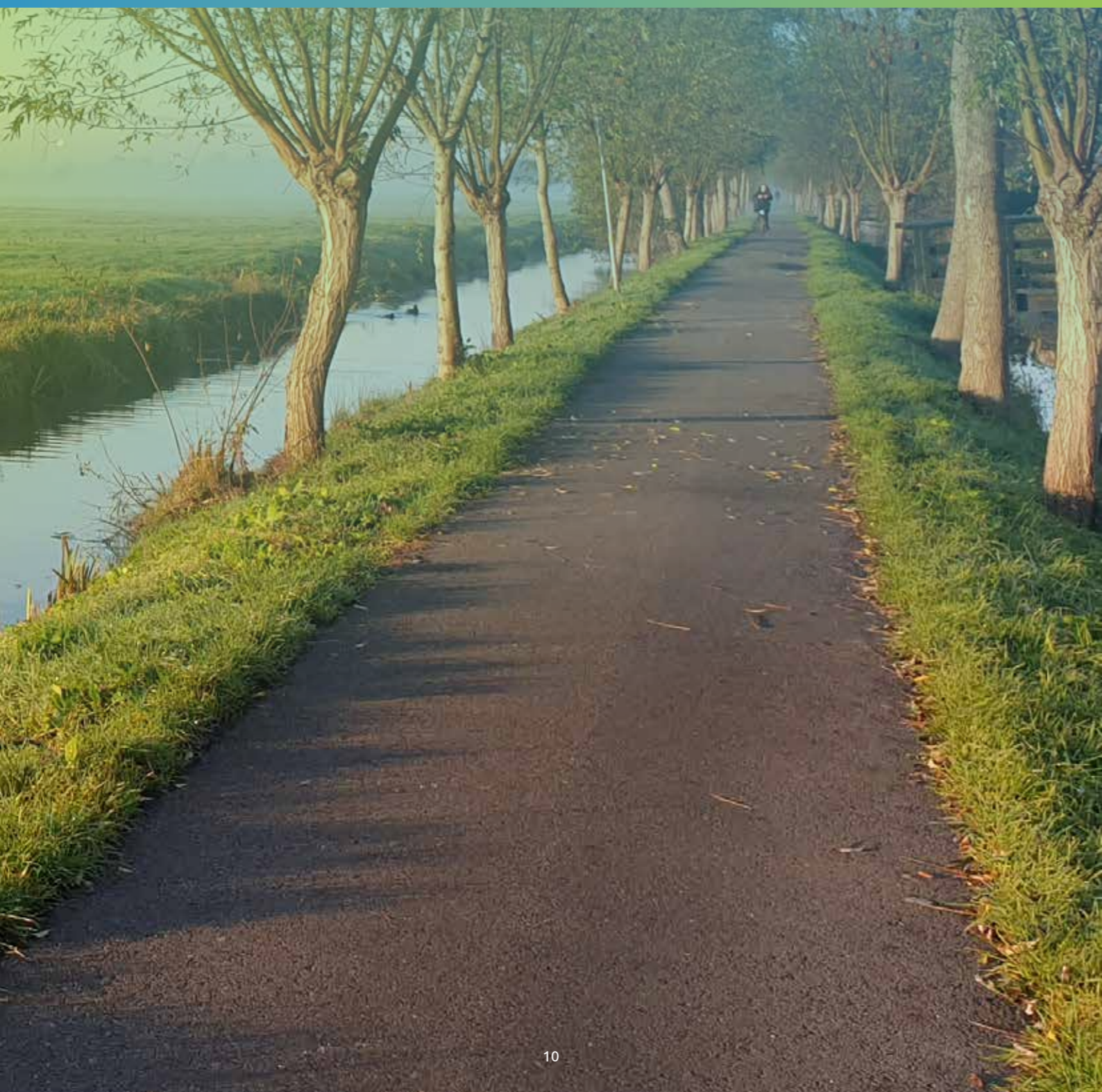
Bij Lek en Waard Wonen werken medewerkers met hart voor de huurder én de corporatie. Ook de betrokkenheid van onze Raad van Commissarissen, Huurdersstichting Langs de Lek, onze huurders, de gemeente en onze samenwerkingspartners is groot. Ik ben dan ook trots op de resultaten die ons team, in samenwerking met elkaar, en onze belanghebbenden, in 2022 heeft behaald. Ik wil iedereen die hieraan heeft bijgedragen daarom hartelijk danken voor de prettige samenwerking en constructieve inzet 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 2.638 eenheden, waarvan het merendeel huurwoningen (2.433 woningen). Het woningbezit van Lek en Waard Wonen is verdeeld over de kernen Kinderdijk, Nieuw-Lekkerland, Streefkerk, Groot-Ammers, Nieuwpoort en Langerak.

In 2022 zijn de eerder vastgestelde doelen in het koersplan concreet gemaakt in een nieuw ondernemingsplan:



De komende jaren is het handelen van Lek en Waard Wonen gericht op het **samen** met belanghebbenden **bouwen** aan de woonkwaliteit van woningen, buurten en kernen, zodat mensen zich **vertrouwd** voelen in de woning en omgeving waarin zij **wonen**. Het gaat ook over het **samen** met partners **bouwen** en onderhouden van woningen die kwalitatief en duurzaam zijn. Ten slotte gaat het om hoe Lek en Waard Wonen als team **samen** met haar ketenpartners **bouwt** aan de dienstverlening en processen, zodat de doelgroep altijd kan **vertrouwen** op heldere antwoorden, duidelijke richtlijnen en waar nodig maatwerk, zodat zij ook naar de toekomst toe bij Lek en Waard Wonen terecht kan met haar vragen over **wonen**.



Woongaard

Vanuit de woningmarktregio behoort Lek en Waard Wonen tot Woongaard. Lek en Waard Wonen werkt samen met de woningcorporaties in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en in de aangrenzende regio's: Rivierenland, Land van Heusden en Altena en de Bommelerwaard. Binnen deze regio vindt de woonruimteverdeling plaats.

Voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen werken de corporaties samen met partners in de woningmarktregio Drechtsteden. Daarnaast werkt Lek en Waard Wonen bij het invullen van haar maatschappelijke taken regionaal samen met partners in de Alblasserwaard en de Drechtsteden en provinciaal in Zuid-Holland Zuid verband.

Per 31 december 2022 staan voor de gehele Woongaardregio 85.685 woningzoekenden ingeschreven. Ongeveer 19% van het aantal woningzoekenden reageerde in het vierde kwartaal van 2022 actief.

Binnen gemeente Molenlanden zijn er 917 actief woningzoekenden. Van deze actief woningzoekenden reageren 637 in de eigen gemeente. Dat is 69%.

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 5,5 jaar. De gemiddelde zoektijd is 1,8 jaar. In 2022 zien we een stijging van zowel de inschrijfduur als de zoektijd: van 1,5 in 2021 naar 1,8 in 2022.

Einheid gemeente	Gemiddelde zoektijd aanbod- en lotingmodel (jr)	Gemiddelde wachttijd aanbod- en lotingmodel (jr)
Totaal	2,04	7,3
Altena	1,70	6,7
Buren	2,48	9,2
Culemborg	2,53	8,5
Druten	0,10	21,2
Gorinchem	2,11	6,0
Hardinxveld-Giessendam	1,87	5,3
Maasdriel	1,74	9,0
Molenlanden	1,76	5,5
Neder-Betuwe	2,91	8,1
Tiel	2,29	8,7
Vijfheerenlanden	2,14	5,2
West Betuwe	2,05	7,0
West Maas en Waal	1,74	10,1
Wijchen	3,62	5,9
Zaltbommel	1,95	9,1

Woongaard niveau

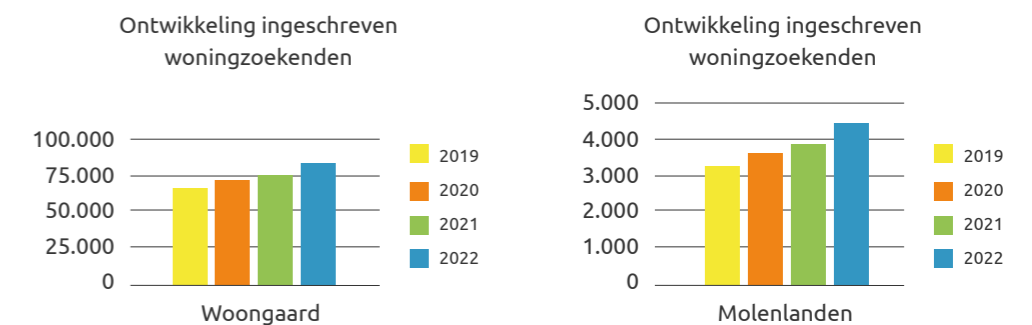
Op Woongaard niveau is de inschrijfduur het afgelopen jaar verder toegenomen. De gemiddelde inschrijfduur is in 2022 7,3 jaar. De zoektijd is 2,04 jaar. De iets oplopende zoektijden vormen geen aanleiding tot maatregelen. Het is nog steeds goed mogelijk om op een redelijke termijn een woning te huren.

Wel is merkbaar dat de druk op de woningmarkt toeneemt. De sterk gestegen huizenprijzen van koopwoningen hebben ook invloed op de vraag naar sociale huurwoningen. De sterk gestegen huizenprijzen zorgen er mede voor dat starters hun wooncarrière beginnen in een sociale huurwoning, terwijl zij eerder soms een woning kochten. Dit zorgt voor meer vraag naar sociale huurwoningen. De doorstroom vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning neemt ook af. Hierdoor komen er minder sociale huurwoningen vrij.

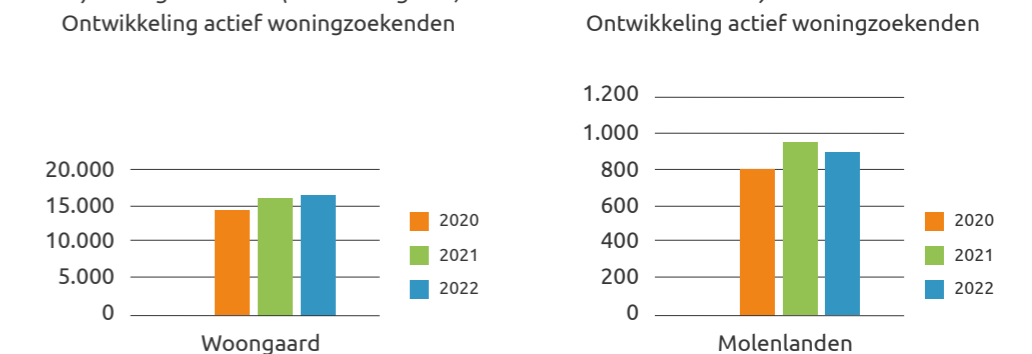
Met een gemiddelde zoektijd van ongeveer twee jaar is de zoektijd voor woningzoekenden binnen gemeente Molenlanden nog acceptabel. Waar nodig biedt Lek en Waard Wonen woningzoekenden met voorrang een woning aan.

Uit het managementsysteem van Woongaard is verder gebleken dat bij een inschrijving meestal geen concrete verhuiscens aanwezig is. De meeste inschrijvers zijn 18-jarigen die zich alvast inschrijven en ouderen die zich uit voorzorg inschrijven voor een kleinere, geschiktere woning op termijn.

Ingeschreven woningzoekenden (links Woongaard, rechts herkomst Molenlanden)



Actief woningzoekenden (links Woongaard, rechts herkomst Molenlanden)



Toekomstige behoefte

Om tot een gedragen woonbeleid te komen heeft gemeente Molenlanden in het voorjaar van 2020, samen met haar partners, waaronder de Molenlanden corporaties, een Woonvisie opgesteld. Hierin is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in kaart gebracht. De huidige woningvoorraad binnen gemeente Molenlanden bestaat voor een groot deel uit ruime, grondgebonden (koop)woningen. De verwachting is dat de stijging van het aantal huishoudens in de gemeente Molenlanden de komende jaren verder doorzet. Als gevolg van de gezinsverdunding en vergrijzing zal vooral het aantal ouderen en 1+2 persoonshuishoudens verder toenemen.

Ten eerste is er grote vraag naar betaalbare, grondgebonden woningen. Deze behoefte bestaat voor een belangrijk deel bij starters. Ten tweede is er vraag naar nultredenwoningen, met name in de huur- (zowel sociaal als vrije sector), maar ook in beperkte mate in de koopsector. De vraag naar nultredenwoningen komt vooral van senioren. Zij wonen nu nog vaak in een ruime grondgebonden woning. Door nieuwbouw van nultredenwoningen, die goed aansluiten bij de wens van deze doelgroep, komt er meer doorstroming op de woningmarkt.

Verder is het uitgangspunt dat nieuwbouw minimaal voldoet aan de landelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid en energieverbruik. Dit betekent dat woningen bijna energieneutraal 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

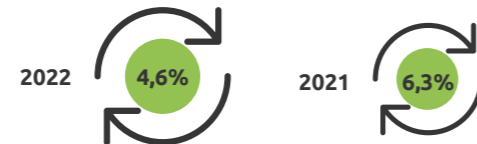
Er zijn in 2022 door de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland geen klachten over de woningtoewijzing ontvangen die voor behandeling in aanmerking kwamen.



Mutatiegraad

De mutatiegraad is flink gedaald naar 4,6% (112 mutaties / 2.433 woningen). Dit betreft de woningmutaties exclusief beheer en sloopwoningen en inclusief drie niet-DAEB mutaties. Het langjarig gemiddelde van Lek en Waard Wonen ligt op 5,8%.

Mutatiepercentage:



In 2022 hebben er in totaal 147 mutaties plaatsgevonden:

reguliere mutaties	mutatie beheer derden woning	woning die voor de verkoop gelabeld is	niet-DAEB woningen	mutaties sloopwoningen	mutaties niet wonen
109	11	1	3	17	6



In 2022 is voor woningzoekenden van Lek en Waard Wonen DAK geïmplementeerd. Dit is een handige app voor mensen die een woning zoeken. DAK maakt het zoeken naar een passende huurwoning nog leuker en gemakkelijker.

Per 1 februari 2022 is besloten om te stoppen met vragen van de jaarlijkse verlengingskosten aan woningzoekenden. De kosten voor een nieuwe inschrijving zijn eenmalig € 25.

Woningtoewijzingen van Lek en Waard Wonen

In 2022 heeft Lek en Waard Wonen 109 woningen toegewezen.

- 109 verhuurde woningen in 2022 behoren tot de sociale huurvoorraad (woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 763,47).
- 63 woningen zijn toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen onder € 40.765.
- 38 woningen zijn toegewezen aan meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen onder € 45.014.
- 8 woningen zijn toegewezen aan huishoudens met een belastbaar inkomen boven de bijbehorende inkomensgrenzen.
- Van de 109 toewijzingen is 34% toegewezen aan bijzondere doelgroepen.

Lek en Waard Wonen heeft in 2022 vraaggestuurd een aantal huurders kunnen helpen binnen de vrije toewijzingsruimte. Denk hierbij aan kandidaten met urgentie. Daarnaast worden vrijgekomen woningen breder geadverteerd binnen Woongaard. De conclusie is dat het niet altijd lukt om de juiste doelgroep te bereiken. Lek en Waard Wonen blijft zich in 2023 nog verder inspannen om de door de overheid geboden vrije toewijzingsruimte zo volledig mogelijk te benutten voor de huisvesting van hogere inkomensgroepen.

Toewijzing aan ouderen met hoog eigen vermogen.

Sinds eind 2022 kent Woongaard, het woonruimteverdeelsysteem waarbij Lek en Waard Wonen is aangesloten, de mogelijkheid om woningen aan ouderen met een laag inkomen en een hoog eigen vermogen (1 persoon: € 120.020 en 2 personen: € 151.767) een woning in de betaalbaar hoog categorie toe te wijzen. In 2022 heeft dit niet plaatsgevonden bij Lek en Waard Wonen.

Passendheidstoets

De 109 toewijzingen betrof 69 huurders met een potentieel recht op huurtoeslag = 63%. Van deze 69 huurders zijn 67 woningen passend toegewezen = 97%.

Toewijzingen	Aantal met huurtoeslag	Toewijzingen met huurtoeslag	Passend	% Passend	Niet passend	% Niet passend
109	69	64%	67	97%	2	3%

Woningtoewijzingen 2022 (excl. drie niet-DAEB woningen)

Leeftijd	Inkomen	Aantallen eenpersoonshuishoudens			
		Huurklasse ≤ € 442,46	€ 442,46 - € 633,25	€ 633,25 - € 678,66	€ 678,66 - € 763,47
< 66	≤ € 24.075	11	18	1	0
	≥ € 24.075	3	9	3	7
> 66	≤ € 23.975	2	9	0	0
	≥ € 23.975	0	2	0	1
Totaal		16	38	4	8



Leeftijd	Inkomen	Aantallen tweepersoonshuishoudens			
		Huurklasse ≤ € 442,46	€ 442,46 - € 633,25	€ 633,25 - € 678,66	€ 678,66 - € 763,47
< 66	≤ € 32.675	1	7	0	1
	≥ € 32.675	1	2	2	1
> 66	≤ € 32.550	0	4	0	0
	≥ € 32.550	0	2	1	1
Totaal		2	15	3	3



Leeftijd	Inkomen	Aantallen drie- of meerpersoonshuishoudens			
		Huurklasse ≤ € 442,46	€ 442,46 - € 633,25	€ 633,25 - € 678,66	€ 678,66 - € 763,47
< 66	≤ € 32.675	0	5	10	0
	≥ € 32.675	0	0	0	4
> 66	≤ € 32.550	0	0	0	0
	≥ € 32.550	0	0	0	1
Totaal		0	5	10	5



Woningtoewijzingen aan bijzondere doelgroepen

	Gerealiseerd	Aantal statushouders	Te realiseren statushouders	Te realiseren percentage
Kleurrijk Wonen	10%	8	16	24%
Lek en Waard Wonen	58%	45	49	59%
Tablis Wonen	30%	23	12	17%
Totaal:	99%	76	77	100%



Statushouders

In 2022 zijn door Lek en Waard Wonen 45 statushouders gehuisvest. Hiermee is de achterstand nagenoeg helemaal opgelost. Lek en Waard Wonen beheert woningen voor de gemeente Molenlanden. Eén van deze woningen is op voorspraak van de gemeente, ter vervulling van haar taakstelling, gebruikt voor de huisvesting van 6 statushouders. De gemeente is blij met deze inspanningen, waarmee de taakstelling van 2022 als geheel is gehaald.

Lek en Waard Wonen heeft in overleg met de gemeente afgesproken op zoek te gaan 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. Hiermee wil Lek en Waard Wonen de plaatsingen vanuit COA nog verder bespoedigen.

Kwetsbare doelgroepen

Voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen werkt Lek en Waard Wonen samen met partners in de woningmarktregio Drechtsteden. In 2022 zijn twee woningen toegewezen voor het huisvesten van deze kwetsbare doelgroepen. Daarnaast heeft Lek en Waard Wonen een huurwoning verhuurd aan een stel zorgondernemers die deze woning hebben ingericht als een fasehuis LeMaMa. In een fasehuis worden jongeren begeleid in het ontwikkelen van meer zelfstandigheid. Perspectief voor deze groep jongeren is dat ze niet meer naar huis terugkeren, maar zelfstandig gaan wonen.

Urgentie

In 2022 zijn er 36 woningen toegewezen aan urgente woningzoekenden. Dertien woningen aan kandidaten met een COA-taakstelling-urgentie, vier woningen aan kandidaten met doorstroomurgentie in verband met een doorstroomtraject, zeven woningen aan kandidaten met een slooportunie, drie woningen aan kandidaten met een medische urgentie en negen 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, zijn in 2022 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 € 763,47

In 2022 is de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op 2,3%. Lek en Waard Wonen heeft voor een gematigd beleid gekozen en heeft geen gebruik gemaakt van de maximale ruimte die geboden is door de overheid.

Voor de categorie niet geliberaliseerde woningen, DAEB-woningen en geliberaliseerde woningen niet-DAEB is een huurverhoging van 2% doorgevoerd.

16 woningen hebben geen huurverhoging gekregen vanwege een voorgenomen sloopbesluit. Daarnaast hebben 85 herstructureringswoningen en 545 woningen met een ongunstig energielabel een huurverhoging van 1% gekregen. Voor al het overige vastgoed, waaronder garages en winkels, is een huurverhoging van 2,3% toegepast.

Er zijn in 2022 geen bezwaren ontvangen tegen de voorgestelde huurverhoging.

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 2022 is er een verlagingverzoek voor een huurverlaging van de huurprijs ontvangen van één zittende huurder en zijn er twee verlagingverzoeken ontvangen van de huurders waar een sociaal statuut mee overeengekomen is. Alle drie de verzoeken zijn gehonoreerd. Door de huurverhoging was de huurprijs boven de huurtoeslaggrens uitgekomen.

Huurders met betalingsachterstanden

Per 31 december 2022 is er een huurachterstand van 1,7% (achterstand ten opzichte van de totaal te innen jaarhuur).

De huurachterstanden zijn in 2022 gestegen ten opzichte van het voorafgaande jaar. Hierin speelt onder andere de energiecrisis een grote rol. Ook voor een deel van de huurders van Lek en Waard Wonen heeft dit gevolgen gehad. 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 en op verschillende manieren in contact met haar huurders om een betaalafpraak te maken en zo te voorkomen dat huurders verder in betalingsproblemen komen.

Ontruimingen

Lek en Waard Wonen signaleert een landelijke trend waarbij er minder ontruimingen plaatsvinden. Lek en Waard Wonen heeft in 2022 **geen ontruiming** vanwege huurachterstand uitgevoerd.

Energiebesparing

Dankzij extra geld van het Rijk, konden gemeente Molenlanden samen met de woningcorporaties haar inwoners/huurders een cadeaubon van € 45,- aanbieden. Met deze bon konden de huurders energiebesparende producten kopen, zoals radiatorfolie, tochtstrips, Ledlampen, een waterbesparende douchekop en veel meer besparende artikelen. Verder zijn er verschillende acties en activiteiten georganiseerd waar de huurders aan hebben deelgenomen. Idee achter deze acties was om huurders bewust en enthousiast te maken hoe energie te besparen in en om de woning.

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 2022. De kwaliteit van dienstverlening aan de huurders van Lek en Waard Wonen ligt rond het landelijk gemiddelde.



Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

Bewoners van Lek en Waard Wonen kunnen met geschillen terecht bij de onafhankelijke Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland. Er is in 2022 geen geschil ingediend bij deze klachtencommissie.



Wijk- en buurtbeheer

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.

In 2022 heeft Lek en Waard Wonen een aantal activiteiten georganiseerd die de leefbaarheid bevorderen.

Lek en Waard Wonen heeft al haar huurders die 50 jaar of langer bij Lek en Waard Wonen een woning huren in het zonnetje gezet. De huurders zijn hierover aangeschreven en iedereen die zich bij de corporatie heeft aangemeld is verrast met een speciale middag met een aantal activiteiten en een Hollands stamppottenbuffet. Lek en Waard Wonen vindt persoonlijk contact erg belangrijk.

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 bankje te plaatsen waar mensen even kunnen uitrusten of anderen ontmoeten. Deze banken worden in 2023 geplaatst.

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.

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. Blijft 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.

De dierenweide te Nieuwpoort

Per 1 oktober 2022 is Lek en Waard Wonen gestopt met de financiële ondersteuning van de Dierenweide in Nieuwpoort. De ondersteuning paste niet in de kaderstelling BTIV.

Woonfraude

In 2022 zijn er geen meldingen ontvangen van een vermoeden van woonfraude. Woonfraude komt relatief weinig voor in het werkgebied van Lek en Waard Wonen. Dit heeft vooral te maken met de sociale controle in de woonkernen. Zaken die afwijken worden snel gesignaleerd en (anoniem) doorgegeven, zodat hier actie op kan worden ondernomen.

Illegale hennepsteelt

Samen met de politie Zuid-Holland Zuid treedt Lek en Waard Wonen krachtig op tegen illegale teelt van hennep in haar woningen. Bij constatering van een dergelijk vergrijp wordt altijd overgegaan tot ontbinding van de huurovereenkomst. Dit heeft in 2022 niet plaatsgevonden.

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

Lek en Waard Wonen heeft in 2022 een bijdrage verstrekt voor sociale activiteiten en bewonersinitiatieven die georganiseerd worden voor haar huurders in de woonzorg-complexen. Het betreft in 2022 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.



Overzicht Leefbaarheid uitgaven 2022

	2022	2021
Bevorderen sociale cohesie	13.427	5.042
Bestrijden woonoverlast	9.671	9.556
Veilige omgeving	1.320	1.368
Bijdrage groenvoorziening en servicekosten	91.169	117.299
Bijdrage aan gemeenschappelijke voorzieningen	42.887	36.545
Toegerekende personeelskosten	78.451	45.714
Overige		
Totaal	236.924	215.524
Per vhe ongewogen	90	81
Per DAEB woning	99	89

Leegstand

Leegstandsgraad

De leegstandsgraad bedraagt in 2022 0,7% (2021, 0,95%). Het percentage aan derving ten opzichte van de totale jaarhuur bedroeg 0,5% (2021: 0,7%).

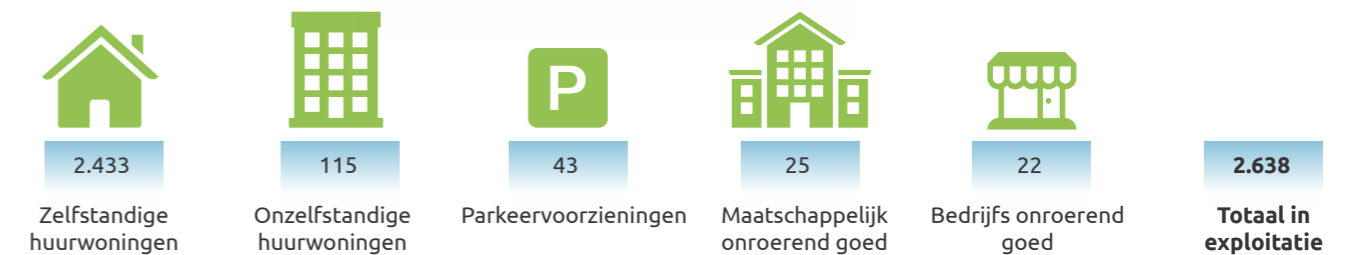
De leegstand was in het afgelopen jaren relatief hoog. In 2022 is het proces aangepast waardoor sindsdien verbetering is ingezet. Vanaf de tweede helft van het jaar is dit gaan doorwerken in de leegstand.



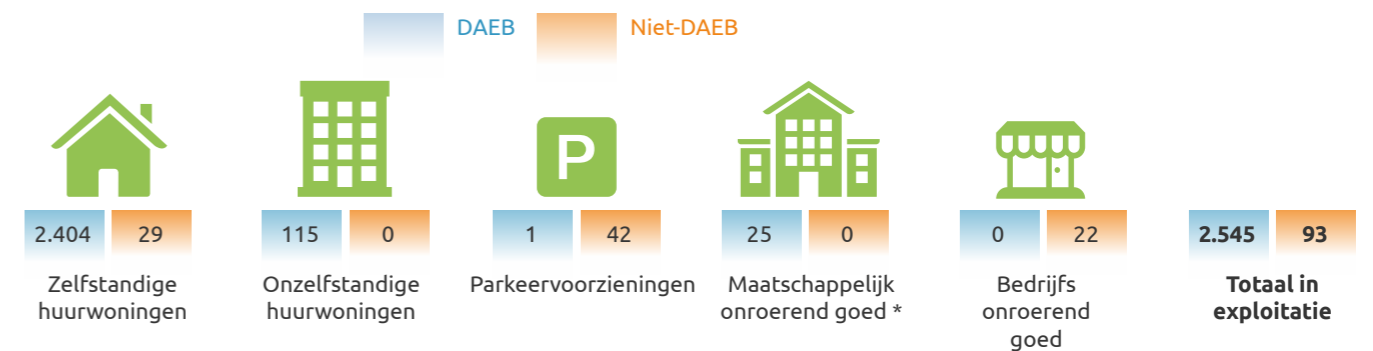
1.2 Vastgoed

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:



* Hiernaast verhuurt Lek en Waard Wonen nog 10 volkstuinjes, wordt een stukje grond t.b.v. een dierenwei- de ter beschikking gesteld en zijn er drie objecten voor eigen gebruik. Deze worden niet meegenomen in de marktwaarde en daarom ook niet opgenomen in dit overzicht.

De zelfstandige huurwoningen kunnen als volgt worden verdeeld:



Prijsklasse	Per 31 december 2022		Per 31 december 2021	
	Aantal	Procent	Aantal	Procent
Goedkoop (< € 442,46)	391	16%	484	20%
Betaalbaar laag (€ 442,47 - € 633,25)	1.282	52%	1.487	61%
Betaalbaar hoog (€ 633,26 - € 678,66)	405	17%	231	9%
Sociaal duur (€ 678,67 - € 763,47)	283	12%	195	8%
Duur (> € 763,47) DAEB	43	2%	29	1%
Duur (> € 763,47) niet-DAEB	29	1%	24	1%
Totaal	2.433	100%	2.450	100%

Plaats woning	per 31 december 2022 aantal	
Kinderdijk	19	1%
Nieuw-Lekkerland	1.230	51%
Streefkerk	283	12%
Groot-Ammers	418	17%
Nieuwpoort	250	10%
Langerak	233	9%
Totaal	2.433	100%

De kwaliteit van het woningbezit

Portefeuillestrategie

In 2020 heeft de gemeente Molenlanden een nieuwe woonvisie opgesteld. Lek en Waard Wonen heeft op basis van die woonvisie haar portefeuilleplan in 2021 opnieuw opgesteld, met daarin een grotere nieuwbouwpoging en een beperking van de verkoopportefeuille. Nadien is, vanwege de grotere woningbehoefte de komende jaren, de ingerekende nieuwbouwpoging in de meerjarenbegroting 2024-2032 uitgebreid.

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

We beoordelen de staat van onderhoud van onze woningen (de buitenkant) met een conditiescore. Daarbij streven we naar een redelijke tot uitstekende conditie.

Hiervan kan het volgende overzicht worden gemaakt (alleen woningen, dus exclusief BOG en MOG)

Score		Aantal	%
1	Uitstekende conditie (incidenteel geringe gebreken)	920	35%
2	Goede conditie (incidenteel beginnende veroudering)	1.433	54%
3	Redelijke conditie (plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar)	202	8%
4	Matige conditie (functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar)	0	0%
5	Slechte conditie (de veroudering is onomkeerbaar)	0	0%
6	Zeer slechte conditie (technisch rijp voor sloop)	0	0%
	Tussentotaal	2.555	97%
	Niet gemeten	83	3%
	Totaal	2.638	100%

De niet gemeten eenheden betreffen grotendeels eenheden in vve's welke een eigen meerjaren onderhoudsbegroting en conditiescore hanteren.

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 23 eenheden met een beperkte toekomstwaarde:

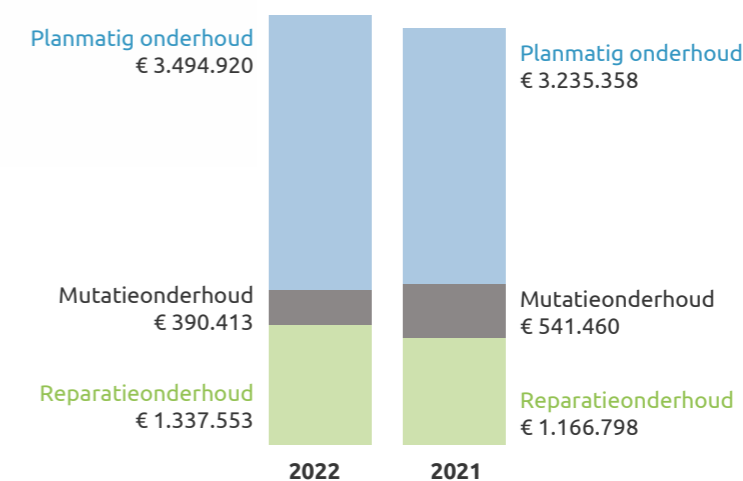
- 16 seniorenwoningen aan de Marslaan en Plutostraat in Nieuw-Lekkerland;
- 6 eengezinswoningen aan Bij de Waterschuur in Nieuwpoort;
- Het dorps huis De Vijf Lelies in Streefkerk

Daarnaast wordt deze strategie ook aangehouden voor de woningen welke ingrijpend gerenoveerd zullen worden:

- 24 eengezinswoningen aan de Wilhelminastraat in Langerak;

Voor de 78 woningen op de verkooplijst wordt geen afwijkend onderhoudsbeleid toegepast. De meeste van deze woningen worden gewoon door geëxploiteerd.

Onderhoud 2022



	2022	2021
Aantal reparatieverzoeken	5.203	4.554
Aantal mutaties	100	143
Reparatieonderhoud per verzoek	€ 257	€ 256
Mutatieonderhoud per mutatie	€ 3.904	€ 3.786

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.

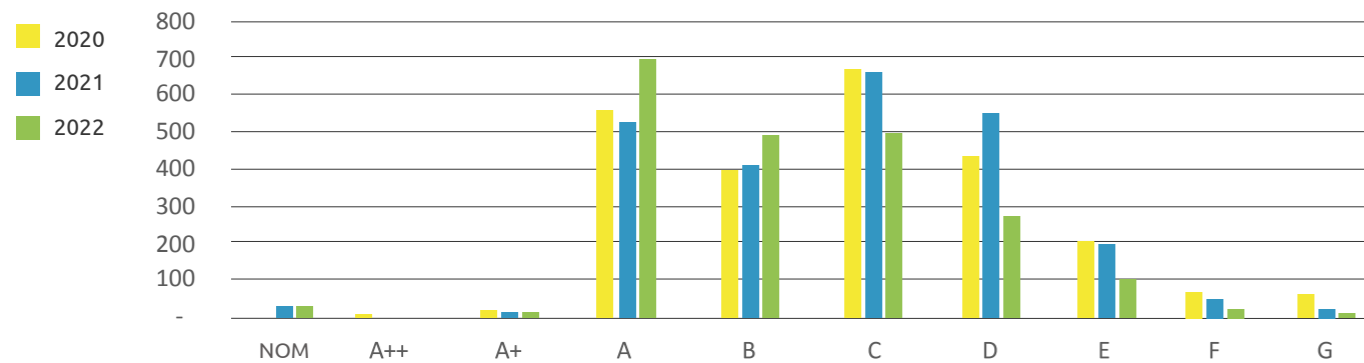
Lek en Waard Wonen sorteert de komende jaren voor om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben. In 2016 is een start gemaakt met het verduurzamen van het woningbezit. In de jaren 2016 t/m 2022 zijn circa 1.300 woningen verduurzaamd. In 2023 volgen nog ruim 200 woningen.

In 2022 zijn er bij mutaties waar nodig nieuwe labels afgemeld. Vanwege de nieuwe regelgeving NTA-8800 per 2021 wordt het label in sommige gevallen daardoor slechter.

Daarnaast zijn de woningen welke in 2019, 2020 en 2021 geïsoleerd zijn afgemeld in 2022.

Per eind 2022 zijn er 302 labels vervallen omdat deze ouder dan 10 jaar zijn. Het is in 2022 voor 251 van deze woningen helaas nog niet gelukt om deze opnieuw op te nemen en af te melden. Dit zal in 2023 gebeuren, samen met de afmelding van de labels die in 2023 vervallen. De isolatieprogramma's hebben een flinke labelverbetering tot gevolg. Daarentegen is in 2022 een groot aantal labels vervallen omdat de maximale geldigheidsduur van 10 jaar was bereikt. Deze labels worden in 2023 opnieuw afgemeld.

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



Verkopen

De verkopen in 2022 kunnen als volgt worden gespecificeerd:



De verkoopvijver voor de komende jaren bestaat uit 157 woningen. Van deze verkoopvijver worden 78 woningen actief verkocht bij mutatie. De overige 79 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 vier woningen per jaar.

1.3 Organisatie en financiën

Organisatie

In het jaar 2022 heeft de implementatie van een nieuw ERP-systeem, DE-Online van Cegeka, plaatsgevonden. Medio december is dit systeem live gegaan, waardoor de eerste prolongatie 2023 in het nieuwe systeem kon plaatsvinden. Het boekjaar 2022 is geheel vanuit het oude systeem verantwoord. Het project is goed verlopen.

Daarnaast is een nieuw ondernemingsplan opgesteld 'Samen bouwen aan vertrouwd wonen' met als ondertitel 'Op weg naar een passende woningvoorraad voor mensen die willen huren in Molenlanden'. Dit ondernemingsplan gaat over de jaren 2022-2025.

Om de grotere vastgoedopgave hieruit mogelijk te maken heeft een herstructurering van de organisatie plaatsgevonden per januari 2023; er is een aparte afdeling Vastgoed en Ontwikkeling opgezet, en er is een stafafdeling Asset Management toegevoegd. Hiermee krijgt het Vastgoed meer aandacht. Er zijn geen gedwongen ontslagen geweest vanwege deze herstructurering, wel hebben diverse medewerkers een andere functie gekregen.

Formatie

De formatie eind 2022 bestaat uit 19,5 fte (2021:19,5 fte). De formatie wordt ingevuld door 24 medewerkers. Het aantal fulltimers bedraagt 11 personen, het aantal parttimers 13. Per januari 2023 bedraagt de formatie 21,5 fte en zijn er twee vacatures. Naast deze medewerkers in loondienst wordt door Lek en Waard Wonen een externe controller parttime ingehuurd. De organisatie biedt bovendien plaats aan één stagiair. In de eerste helft van 2022 is deze stageplaats ook ingevuld geweest.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2022 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 € 62.080 (2021: € 50.632). Dit betreft kosten van individuele opleidingstrajecten, cursussen en trainingen en coaching van een aantal medewerkers.

Financieel resultaat



Bedragen x € 1.000	2022	2021
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.983	7.008
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	145	1.190
Nettoresultaat overige activiteiten	55	121
Overige organisatiekosten	-16	-1.268
Leefbaarheid	-237	-215
Bedrijfsresultaat	6.931	6.836
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-3.112	45.661
Saldo financiële baten en lasten	-1.978	-2.129
Belastingen	-1.341	-1.051
Resultaat na belastingen	499	49.317

Het jaarresultaat 2022 bedraagt € 499.465 positief. Lek en Waard Wonen waardeert haar vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat, grotendeels volgens de basisvariant van het Handboek Marktwaardering. De stijging van de marktwaarde in 2022 is het gevolg van het vervallen van de verhuurderheffing, een daling van de disconteringsvoet en gewijzigde parameters.



1.4 Kengetallen

Boekjaar	2022	2021	2020	2019
Gegevens bezit				
Woningen en woongebouwen	2.433	2.450	2.434	2.442
Overige wooneenheden	115	115	115	114
Bedrijfsruimten, garages, gronden	90	93	84	84
Totaal verhuurbare eenheden (vhe)	2.638	2.658	2.633	2.640
Woningen in aanbouw	0	0	28	0
Garages in aanbouw	0	0	8	0
Woningen in voorraad	0	1	6	1
Gemiddelde WOZ-waarde per vhe	197.708	178.918	165.510	159.062
Mutaties in het bezit				
Aantal opgeleverd	1	36	0	1
Aantal verkocht bestaand	-1	-11	-4	-13
Aantal naar voorraad	0	-1	-4	0
Aantal gesloopt	-16	0	0	-57
Administratieve aanpassingen	-4	1	1	-3
Aantal aangekocht voor doorverkoop	1	1	2	1
Aantal verkocht na terugkoop	-1	-3	-1	-1
Aantal uit exploitatie naar voorraad	0	1	4	0
Aantal verkocht uit voorraad	0	-4	0	0
Aantal samenvoelingen	0	0	0	0
Aantal wooneenheden naar huurprijsklasse				
Goedkoop	391	484	409	454
Betaalbaar 1	1.282	1.487	1.291	1.313
Betaalbaar 2	405	231	291	268
Middelduur	283	195	314	289
Duur (niet-geliberaliseerd)	43	29	105	94
Duur (geliberaliseerd)	29	24	24	24
Prijs/kwaliteit-verhouding woningen				
Gemiddelde huurprijs per 31 december	566	552	554	538
Gemiddeld aantal punten WWS	160	158	156	158
Gemiddeld percentage maximale huurprijs	65%	66%	68%	67%
Gemiddelde huurverhoging (incl. huurharmonisatie)	0,58%	-0,23%	2,8%	1,7%

Boekjaar	2022	2021	2020	2019
Kwaliteit				
Aantal reparatieverzoeken per vhe	1,97	1,71	1,71	1,47
Kosten niet-planmatig onderhoud per vhe	655	643	550	651
Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.325	1.217	953	898
Verhuur van woningen				
Mutatiegraad (excl. verkopen)	4,6%	6,3%	5,0%	6,8%
Leegstandsgraad incl. verkoop	0,7%	0,9%	0,8%	0,6%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,7%	1,6%	1,5%	1,2%
Huurderving leegstand in % van de jaarhuur	0,4%	0,6%	0,5%	0,6%
Huurderving totaal in % van de jaarhuur	0,5%	0,7%	0,6%	0,7%
Financiële continuïteit				
Solvabiliteit	80,8	80,0	78,0	77,9
Rentabiliteit eigen vermogen	0,4	14,4	2,6	11,0
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,9	3,2	3,5	3,9
Rentabiliteit totaal vermogen	0,3	12,0	2,6	9,2
Operationele cash-flow per vhe	1.518	879	940	547
Balans en winst- en verliesrekening				
Eigen vermogen per vhe	129.983	128.542	111.032	107.895
Totaal huuropbrengsten per vhe	6.799	6.644	6.606	6.450
Rentelasten per vhe	769	821	906	986
Jaarresultaat per vhe	467	18.554	2.850	11.820
Personeelsbezetting				
Werkelijk (fte) per jaareinde	19,5	17,2	18,4	18,3
Werkelijk (fte) per 1.000 vhe	7,4	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 bij Lek en Waard Wonen. Vanuit het perspectief van toezichthouder was 2022 een bijzonder en ook een intensief jaar, waarbij Lek en Waard Wonen goede stappen heeft gezet. Het stemt de RvC positief dat de corporatie de huurders centraal blijft stellen, ook in deze voor velen lastige tijden.

Met trots en tevredenheid kijkt de RvC terug op de resultaten van de visitatie. Lek en Waard Wonen heeft de afgelopen vier jaar de goede dingen gedaan. Twee achten in het visitatierapport zijn een prachtig resultaat. Complimenten hiervoor aan de organisatie.

De energiecrisis overviel velen in 2022. Sinds 2016 is Lek en Waard Wonen actief in het extra isoleren van haar woningen. In aanvulling hierop is, mede door de energiecrisis, besloten om woningen in Streefkerk die daarvoor geschikt zijn, uit te rusten met zonnepanelen. Eind 2022 zijn de eerste zonnepanelen geplaatst bij onze huurders. Hieraan voorafgaand is er een bewonersavond in Streefkerk georganiseerd over het aanbod van zonnepanelen. Hiermee is ook de verduurzaming verder vormgegeven.

Een andere uitdaging waar Lek en Waard Wonen in 2022 door de energiecrisis mee te maken had, is de verhoging van prijzen en beschikbare materialen en menskracht. Hierdoor zijn enkele projecten helaas vertraagd en doorgeschoven naar 2023. In totaal zijn in 2022 135 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 7,9. In 2022 zijn zeker goede prestaties voor de huurders geleverd.

In 2022 waren er veel personele wijzigingen. Adrie Tukker is na bijna 20 jaar betrokkenheid bij Lek en Waard Wonen, vertrokken om haar politieke ambities te vervullen. Gedurende één maand heeft een interim bestuurder de honneurs waargenomen. De RvC was bijzonder content



om na een gedegen sollicitatieprocedure een nieuwe directeur-bestuurder in de persoon van Paul Huijsdens aan te trekken. Met het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder is de organisatie getransformeerd en klaar voor de toekomst, is de strategische koers aangepast, zijn beleidsbeslissingen genomen die gaan bijdragen aan een betere financiële continuïteit van de organisatie en is de organisatie getransformeerd en klaar gemaakt voor de toekomst. Zo is goed gekeken naar welke competenties nodig zijn binnen de interne organisatie om de doelen te kunnen realiseren. Ten slotte is een nieuw ERP systeem geïmplementeerd.

In december 2022 verscheen het Ondernemingsplan 2022-2025 voor Lek en Waard Wonen. Dit plan staat in het teken van het 'Samen bouwen aan vertrouwd wonen'. Dit met als doel om binnen de taakstelling te komen tot een passende woningvoorraad voor mensen die willen huren in de gemeente Molenlanden.

De RvC bestond in 2022 uit zes leden met een brede scope aan deskundigheidsgebieden. In deze samenstelling is constructief samengewerkt en zijn besluiten genomen ten behoeve van de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied van Lek en Waard Wonen. Aan het einde van het jaar is afscheid genomen van twee leden van de raad, beiden door het bereiken van de afgesproken/toegestane termijn. De RvC is hen dank verschuldigd voor hun inzet en betrokkenheid.

Alles overziend kijkt de RvC terug op een goed jaar voor Lek en Waard Wonen. De RvC bedankt alle medewerkers, het management en de directeur-bestuurder voor hun inzet en prestaties dit jaar en bedankt Huurdersstichting Langs de Lek en de Ondernemingsraad voor het plezierige contact.

Mr. drs. A.M.M. (Sandra) van Breugel, voorzitter



Werkwijze Raad van Commissarissen

Rollen: toezichthouder, werkgever en klankbord

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de directeur-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 directeur-bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast geeft de Raad de accountant opdracht voor het controleren van de jaarrekening en keurt de Raad de opdrachtverlening goed voor de (vierjaarlijkse) maatschappelijke visitatie.

Legitimatie, governancecode

De Raad van Commissarissen handelt op basis van bevoegdheden conform de statuten en hanteert een werkwijze die in het Reglement Raad van Commissarissen is beschreven. 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 (herziene versie 2022). 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 directeur-bestuurder geen onverenigbare (neven)functies bekleedt en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. Bij geen enkel onderwerp heeft de directeur-bestuurder zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

Zelfevaluatie

Op 13 december 2022 heeft de RvC zijn jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. De evaluatie heeft in 2022 plaatsgevonden onder begeleiding van een externe adviseur. De directeur-bestuurder was hierbij deels aanwezig en heeft een terugkoppeling gehad over de voor hem van belang zijnde punten.

Visitatie

In 2022 heeft de visitatie van Lek en Waard Wonen over de periode 2018-2021 plaatsgevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in juni, juli en augustus 2022.

De uitkomst was als volgt:



Benoemingen en aftreden in 2022

De heer P.J. 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 26-10-2021 met ingang van 1 februari 2022 herbenoemd voor een periode van vier jaar. De huurdersorganisatie heeft unaniem ingestemd met zijn herbenoeming.

De heer A.H.G. Rouwers, lid van de Raad en huurderscommissaris, is na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit in de RvC-vergadering van 22 februari 2022 met ingang van 14 mei 2022 herbenoemd voor een periode van vier jaar. De huurdersorganisatie heeft unaniem ingestemd met zijn herbenoeming.

De heer A.C. Bragt, lid van de Raad, is per 13 december 2022 afgetreden, twee jaar na de fusie met Beter Wonen, conform het aftreedrooster.

De heer M.B. de Winter, voorzitter van de Raad, is per 31 december 2022 afgetreden, na het doorlopen van zijn tweede termijn, conform het aftreedrooster.

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	2022	Totaal
M.B. de Winter	13	6	19
M.H. Korevaar	41	11	52
A.C. Bragt	13	3	16
P.C. de Jong ¹	5	2	7
A.H.G. Rouwers	36	17	53
R.J.E. Theeuwen ²	8	3	11

¹ Door de werving van zowel een directeur-bestuurder als voorzitter van de RvC heeft het voorzitterschap van de remuneratiecommissie erg veel tijd gevegd in 2022, waardoor het behalen van PE-punten is achtergebleven. Dit zal in 2023 worden gecompenseerd.

² Volgens de VTW kunnen de extra in 2021 behaalde punten meegenomen worden naar 2022.

De VTW schrijft 10 PE punten in twee jaar voor. Hier is door de zittende RvC-leden aan voldaan en, voor zover dat door omstandigheden niet is gelukt, zal het in 2023 worden gecompenseerd (zie voetnoot 1).



Overleg met de directeur-bestuurder

De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder hadden in 2022 regelmatig 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 2022 heeft de Raad van Commissarissen als volgt vergaderd, waarbij ook tijdens iedere vergadering de directeur-bestuurder voor een deel niet aanwezig was.

2022	aantal
Reguliere vergaderingen RvC met de directeur-bestuurder	9
Evaluatievergadering	1

Regulier overleg

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 directeur-bestuurder is decharge verleend voor het gevoerde beleid.

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

De Raad van Commissarissen nam in 2022 een vaststellingsbesluit over het interne controleplan 2022, het remuneratieverslag over 2021, het koersplan 2022-2025, de position paper in het kader van de visitatie, het ondernemingsplan 2022-2025 en het beloningsbeleid voor bestuur en Raad van Commissarissen.

Daarnaast heeft de raad een besluit genomen tot herbenoeming van de heer A.H.G. Rouwers als RvC-lid met ingang van 14 mei 2022, de aanstelling van een interim-directeur met ingang van 1 april 2022, de benoeming van een directeur-bestuurder met ingang van 1 mei 2022 en de benoeming van een voorzitter van de Raad van Commissarissen met ingang van 1 januari 2023.

De Raad heeft in 2022 (voorafgaande) goedkeuring verleend aan het reglement financieel beleid en beheer, het aangepast reglement RvC, de opdrachtverlening aan Verstegen Accountant voor controle van de jaarrekening vanaf 2023, een incidentele afwijking van het aanbestedingsproces, de herstructurering met ingang van 1 januari 2023, het geactualiseerde verkoopbeleid en het geactualiseerde streefhuurbeleid.

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

- het sloopbesluit Mourik
- het investeringsbesluit zonnepanelen individueel
- het investeringsbesluit Schoonenburglaan
- de gunning van de zonnepanelen individueel
- het startbesluit Langerak-Zuid.

De raad heeft het volgende dechargebesluit goedgekeurd:

- dechargebesluit Van Vlietstraat.

Daarnaast heeft de Raad kennis genomen van de meerjarenbegroting 2024-2032 en de begroting 2023 en het jaarplan 2023 vastgesteld.

Ten slotte is gedurende het jaar de nodige aandacht besteed aan de governance op basis van een door de Raad gehanteerde governanceagenda. Ook de omgang met en participatie en invloed van belanghebbenden is aan de orde geweest. Het jaarlijks overleg tussen de vertrouwenspersoon en de Raad heeft in november 2022 plaatsgevonden.

Themabijeenkomsten

In april, juni en oktober is een deel van de RvC vergadering besteed aan respectievelijk de thema's duurzaamheid, sociale problematiek en digitalisering.

Overleg Huurdersorganisaties

De huurderscommissarissen Rouwers, Theeuwen en Bragt hebben tweemaal met de Huurdersstichting Langs de Lek overlegd over diverse actuele onderwerpen, waaronder, betaalbaarheid, energiearmoede, inflatie, huurachterstanden, gemeenteraadsverkiezingen gemeente Molenlanden, eerste ervaringen met de nieuwe directeur-bestuurder, betrokkenheid Huurdersstichting bij het nieuwe ondernemingsplan en de uitkomst van het visitatierapport. 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 over de samenwerking met de nieuwe directeur-bestuurder, de implementatie van het nieuwe ERP versus de werkdruk, het flexwerken, de uitdagingen voor de organisatie op langere termijn en de Governancecode en kernwaarden van de corporatie. Naast de OR leden waren twee medewerkers vanuit de organisatie bij dit overleg aanwezig.

Overleg belanghouders en netwerkpartners

Mede in verband met het inwerken van de nieuwe directeur-bestuurder is geen belanghoudersbijeenkomst georganiseerd in 2022.

Commissies

Auditcommissie

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

De Auditcommissie heeft in 2022 onder andere vergaderd over de jaarrekening en de bijbehorende rapportage van BDO Accountants, het Jaarplan 2023 en de (meerjaren)begroting en het Intern Controleplan 2022.

Ook een aantal fasedocumenten, de opdrachtverstrekking aan de accountant, de door BDO uitgebrachte Managementletter, de assurancerapporten, de door de controller uitgevoerde audits, de tertaalrapportages, de fiscale borging, het financieel beleid, de financieringsstrategie, het reglement Financieel Beleid en Beheer, de voortgang van het treasury jaarplan, de fraude-risico-integriteit-analyse, het toezicht op interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, het projectplan voor een nieuw ERP, het verkoopbeleid, het streefhuurbeleid, en de jaarlijkse beoordeling van de controller 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 2022

Samenstelling Auditcommissie in 2022		
Periode	Voorzitter	Lid
2022 Aantal vergaderingen: 5	M.H. Korevaar	R.J.E. Theeuwen

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.

Tussen 1 januari en 31 maart 2022 was mevrouw Tukker-Blok directeur-bestuurder.

Tussen 1 april en 30 april 2022 is een interim bestuurder aangesteld in de persoon van de heer B.J.A. Wouters.

Op 1 mei 2022 is de heer P.A. Huijsdens gestart als directeur-bestuurder. De beoordeling van de directeur-bestuurder heeft in 2023 voor het eerst plaatsgevonden.



Samenstelling Remuneratiecommissie in 2022		
Periode	Voorzitter	Lid
2022	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.H.G. Rouwers als lid gedurende de wervingsprocedure van een nieuwe directeur-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.

De Strategiecommissie heeft aandacht besteed aan het koersplan en het op basis daarvan uitgewerkte ondernemingsplan. Tevens heeft de Strategiecommissie input gegeven voor de voorbereiding voor de themabespreking inzake duurzaamheid in april 2022 en voor de lopende prestatieafspraken en het koersplan.



Samenstelling Strategiecommissie in 2022		
Periode	Voorzitter	Lid
2022	A.H.G. Rouwers	A.C. Bragt

Samenstelling Raad van Commissarissen



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.H.G. Rouwers
	Lid (huurderscommissaris)	R.J.E. Theeuwen

Aftreedrooster Raad van Commissarissen per 31-12-2022

RvC aandachtsgebieden	De Winter	Korevaar	Bragt	De Jong	Rouwers	Theeuwen
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. Hij is op 31 december 2022 afgetreden na een termijn van 8 jaar. De nevenfunctie van de heer De Winter tot 1 februari 2022 was: lid strategische denktank bij een boom specialistisch bedrijf.

Mevr. M.H. Korevaar RA was manager bij Woonstichting Leystromen. Als MT lid bij Leystromen had zij de portefeuille Financiën, Rapportage & Analyse, HRM, Informatiemanagement en Onderhoud (inclusief Planmatig Onderhoud, Verduurzaming en Vastgoedmanagement. Zij vertegenwoordigde binnen de Raad de deskundigheidsgebieden Financiën en Control. Met ingang van 14 februari 2021 was mevrouw Korevaar herbenoemd voor de tweede termijn. Deze liep tot 14 februari 2025.

Mevrouw Korevaar is op 1 maart 2023 afgetreden in verband met het per die datum aanvaarden van de functie van directeur-bestuurder bij een andere woningcorporatie.

Dhr. mr. A.C. Bragt is op 13 december 2022, conform de daarover gemaakte afspraken m.b.t. zijn zittingstermijn, afgetreden. De heer Bragt vertegenwoordigde binnen de Raad de deskundigheidsgebieden Juridische zaken en Volkshuisvesting. Dhr. Bragt was benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie.

Dhr. mr. P.C. de Jong is 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 en voorzitter commissie bezwaarschriften serviceorganisatie ZHZ (jeugdwet).

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.

Dhr. ir. A.H.G. 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, voorzitter Cliëntenraad Laurens Thuiszorg en lid DB Centrale Cliëntenraad.

De heer Rouwers is op bindende voordracht van de huurdersorganisatie benoemd en per 14 mei 2022 herbenoemd.

Dhr. ir. R.J.E. Theeuwen MRE is 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 en is per 1 februari 2022 herbenoemd.

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 <i>Voorzitter RvC</i> Deskundigheidsgebied: Communicatie & Marketing	28/01/2015	27/01/2019 (Herbenoemd per 27/1/2019)	27/01/2023	27/01/2023 (Afgetreden per 31/12/2022)
M.H. Korevaar <i>Vicevoorzitter RvC</i> Deskundigheidsgebied: Financiën & Control	14/02/2017	13/02/2021 (Herbenoemd per 13/2/2021)	13/02/2025	13/02/2025 (Afgetreden per 28/02/2023)
P.C. de Jong <i>Lid RvC</i> 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 <i>Lid RvC</i> 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 <i>Lid RvC</i> Deskundigheidsgebied: Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en -beheer	14/05/2018	13/05/2022	13/05/2026	13/05/2026
A.C. Bragt <i>Lid RvC</i> 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



1.6 Verslag Ondernemingsraad

In dit verslag blikt de OR terug op de besproken en uitgevoerde zaken in 2022.



Een druk jaar

In 2022 is de OR bij veel adviesaanvragen betrokken geweest. Het was het jaar waarin Adrie Tukker als directeur-bestuurder afscheid nam en Paul Huijsdens als nieuwe directeur-bestuurder werd verwelkomd.

Overlegdata

Vergaderingen met de directeur-bestuurder hebben plaatsgevonden op 7 juli, 3 november en 13 december.

Daarnaast is er op 18 oktober overleg geweest met de remuneratiecommissie van de RvC.



De adviezen/instemming

Benoeming nieuwe en interim directeur-bestuurder

Vanwege het benoemen van een nieuwe directeur-bestuurder heeft de OR in januari een positief advies uitgebracht op de door de RvC vastgestelde profielschets. Voorafgaand aan deze profielschets is de OR in de gelegenheid gesteld zijn wensen voor het profiel te bespreken met de RvC en Atrivé. Daarvoor heeft de OR input opgehaald bij de achterban.



Vervolgens is op 1 maart een zogenaamd 'klik-gesprek' gevoerd met de door de RvC aangedragen kandidaat. Na het klikgesprek heeft de OR een positief advies uitgebracht op de voorgenoemen benoeming van Paul Huijsdens. Tevens heeft de OR positief geadviseerd op de benoeming van Ben Wouters als interim directeur-bestuurder, om de periode tussen vertrek van Adrie Tukker en aantreden van Paul Huijsdens te overbruggen.

Nieuwe voorzitter RvC

Eind 2022 liep de termijn van Martin de Winter af, voorzitter van de RvC. Voor de benoeming van een nieuwe voorzitter is aan de OR gevraagd om input te leveren op de profielschets en daarover te adviseren. De OR heeft een positief advies uitgebracht op de profielschets. Na de wervingsprocedure door de RvC is de OR in de gelegenheid gesteld een klik-gesprek te voeren met de beoogde nieuwe voorzitter van de RvC. Na het klik-gesprek kon een positief advies worden gegeven op deze benoeming.



Instemming Flexbeleid

De OR is gevraagd instemming te verlenen op het nieuwe Flexbeleid dat per 1 januari 2023 van kracht wordt. Het doel van dit beleid is om werknemers (incl. inleenkrachten) de mogelijkheid te bieden meer balans tussen werk en privé aan te brengen. Zoals werken op locatie of thuis; het zogenaamde hybride werken. Na een uitgebreide voorbespreking met de directeur-bestuurder op 3 november heeft de OR het definitieve instemmingsverzoek ontvangen en daarmee ingestemd.

Advies herstructurering LWW

De directeur-bestuurder heeft de OR gevraagd advies uit te brengen over de beoogde nieuwe organisatiestructuur. Om de doelen van het ondernemingsplan te kunnen realiseren is het van groot belang dat de medewerkers van Lek en Waard Wonen in hun kracht worden gezet en talenten maximaal worden benut. De motivatie van de voorgenomen herstructurering en de wijzigingen die dat voor de organisatie tot gevolg heeft, zijn op 3 november uitgebreid met de OR besproken. Dit heeft geleid tot een definitieve adviesaanvraag waarop de OR positief advies kon uitbrengen.

Advies nieuwe commissaris

Door het vertrek van mevr. M.H. Korevaar, wegens het aanvaarden van een functie als directeur-bestuurder bij een andere woningcorporatie, is aan het eind van het jaar een adviesaanvraag ingediend voor de profielschets voor een commissaris met de deskundigheid op gebied van Financiën & Control.

Medewerkers-tevredenheidsonderzoek rapportage

De inhoud van de rapportage naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is met de OR besproken.

Samenwerking directeur-bestuurder

Tijdens het eerste overleg met de nieuwe directeur-bestuurder op 7 juli zijn de verwachtingen over en weer uitgesproken. De OR was gewend aan een open structuur, waarin de raad vroegtijdig en uitgebreid werd geïnformeerd. De OR heeft nadrukkelijk uitgesproken dat dit ook van de nieuwe directeur-bestuurder wordt verwacht. Hier wordt goed gehoor aan gegeven.

Contact met RvC

Dit jaar heeft het overleg tussen de OR en RvC plaatsgevonden op 18 oktober 2022. Op verzoek van de RvC en op grond van de governancecode zijn ook twee collega's van buiten de OR aangeschoven. Aan de orde kwamen de samenwerking met de nieuwe directeur-bestuurder, de implementatie van het nieuwe ERP-systeem en de extra werkdruk voor de organisatie, de nieuwe organisatiestructuur en energiearmoede en betalingsproblemen bij huurders. Verder is er gesproken over hoe het thuiswerken/flexwerken verloopt en de samenwerking onderling, en of de medewerkers de OR weten te vinden.

1.7 Verslag Huurdersstichting Langs de Lek

Inleiding

In dit jaarverslag doet Huurdersstichting Langs de Lek, de belangenbehartiger van de huurders van Stichting Lek en Waard Wonen, verslag over haar activiteiten in het afgelopen jaar.

Het bestuur

Bij aanvang van het verslagjaar bestond het bestuur van Huurdersstichting Langs de Lek uit zeven bestuursleden, in het tweede kwartaal is er een achtste bestuurslid bij gekomen. Drie bestuursleden zijn woonachtig in de kern Nieuw-Lekkerland, vier bestuursleden zijn woonachtig in de kern Streefkerk en één is woonachtig in de kern Groot-Ammer. Ondanks een oproep voor nieuwe bestuursleden, geplaatst in het streekblad het Kontakt Alblasserwaard, hebben zich geen kandidaten aangemeld.

Medio juli heeft één bestuurslid, woonachtig in Streefkerk, om voor hem moverende redenen zijn bestuursfunctie beëindigd.

In 2022 is het bestuur negenmaal bijeen geweest. Zie verder tabel van dit jaarverslag.



Adviezen

In 2022 is gekwalificeerd advies uitgebracht over de volgende zaken:

- 02/03/2022: Benoeming (nieuwe) directeur-bestuurder
- 09/04/2022: Huurverhoging 2022
- 19/11/2022: Streefhuurbeleid
- 19/11/2022: Verkoopbeleid
- 31/12/2022: Serviceabonnement (abonnementskosten)
- 31/12/2022: Jaarplan en Begroting LWW - 2023

Taken

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

De belangrijkste doelen waar de Huurdersstichting zich voor inzet zijn:

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

Overlegorganen met 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 daadwerkelijk invloed op het beleid van Lek en Waard Wonen.

Overlegorgaan	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	Totaal
Bestuur HS	2	2	2	2	8
Overleg directie LWW-HS, incl., extra overleg kwaliteitsbeleid, belanghouders bijeenkomst etc.	3	1	1	2	7
Overleg m.b.t. vacature en benoeming nieuwe directeur-bestuurder	3				3
Overleg RvC - HS	1			1	2
Gemeente, corporaties en HO's (prestatieafspraken)	1	1	1	1	4
Achterban raadpleging		2			
Woonbond		1			1
Gezamenlijke HO's Molenlanden	1	1		1	3
Totalen	11	8	4	7	28

Opmerkingen

- Het eerste kwartaal heeft het merendeel van de vergaderingen digitaal plaatsgevonden.

Project/werkgroepen

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

- Groot-Amers, Bernhardstraat/locatie Mourik: Sloop/nieuwbouw
- Nieuw-Lekkerland, Plan Oost, renovatie seniorenwoningen Schoonenburglaan
- Energietransitie
- RREW (regeling reductie energiewoningen)

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 is de basis voor de zeven partijen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) voor de prestatieafspraken. Begin 2022 zijn door partijen meerjarige prestatieafspraken opgesteld, die tweemaal per jaar worden gemonitord.

Cursussen

In 2022 zijn er door het bestuur geen cursussen gevolgd. Om de kennis op peil te houden en ervaringen uit te wisselen nemen bestuursleden regelmatig deel aan door de Woonbond voor huurdersorganisaties bestemde Webinars. Onderwerpen die in deze Webinars worden behandeld zijn o.a. servicekosten, duurzaamheid, huurrecht, financiën etc.

Tot slot wil het bestuur van de 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.

Wij vertrouwen erop dat dit in 2023 op eenzelfde wijze zal mogen plaatsvinden.

Huurdersstichting Langs de Lek



2. Governance, Risicomanagement 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 Governancecode Woningcorporaties. De Raad legt in zijn jaarverslag verantwoording af.

Bestuur

Het bestuur volgt de Governancecode Woningcorporaties 2020, herziene versie 2022.

Samenstelling en nevenfuncties

Gedurende het verslagjaar bestond het bestuur van Stichting Lek en Waard Wonen in de maanden januari tot en met maart uit mevrouw J.A.C. Tukker-Blok. Per april is zij op eigen verzoek uit dienst gegaan en afgetreden als directeur-bestuurder. In april was als interim bestuurder aangesteld de heer B.J.A. Wouters. Vanaf mei is de heer P.A. Huijsdens als directeur-bestuurder aangesteld.

Mevrouw Tukker had in 2022 tot en met maart de volgende (werkgerelateerde) nevenfuncties:

- Voorzitter van VVE Brede School Het Carillon te Nieuw-Lekkerland
- Bestuurslid van VVE Ammerse Veste in Groot-Ammers
- Bestuurslid van VVE Woonleefhart in Nieuwpoort
- Bestuurder van VVE Vijverhof in Nieuwpoort

Vanaf eind 2020 tot 30 maart 2022 maakte zij deel uit van het lokale bestuur van een politieke partij. Op 30 maart 2022 is zij beëdigd als gemeenteraadslid in Molenlanden. Ook is zij algemeen bestuurslid van Leerwerkbedrijf Smile.

De heer Huijsdens had in 2022 vanaf mei de volgende (werkgerelateerde) nevenfuncties:

- 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

De heer Huijsdens is eigenaar van DuurSaam IMA, een eenmanszaak voor interim management en advies, training en opleidingen op het terrein van organisatiebeheer en management.

Deskundigheid

De directeur-bestuurder schoolt zich permanent bij en houdt hiermee haar/zijn 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 vertrokken directeur-bestuurder is voldaan:



PE-PUNTEN	2022	2021	2020	TOTAAL
J.A.C. Tukker-Blok	9	73	31	113,5
P.A. Huijsdens	4	-	-	4

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 2022) is op 18 oktober 2022 afgegeven en de conclusie is dat de Aw de risico inschatting voor alle onderdelen van het beoordelingskader voor Lek en Waard Wonen kwalificeert als 'laag'.

Overleg met personeel en bewoners

Ondernemingsraad

De directeur-bestuurder heeft in 2022 regelmatig formeel overleg gevoerd met de Ondernemingsraad over de onderwerpen vanuit de Wet op de Ondernemingsraden. In 2022 waren het thuiswerken, de coronamaatregelen, het flexwerkbeleid, de nieuwe voorzitter van de RvC, het ondernemingsplan en de adviesaanvraag voor herstructurering belangrijke gespreksonderwerpen. Ook is regelmatig informeel gesproken over personele en organisatorische ontwikkelingen. Door de remuneratiecommissie van de RvC is de OR begin 2022 betrokken bij het opstellen van het profiel en de werving van de directeur-bestuurder.

De OR doet elders in deze jaarstukken verslag van zijn werkzaamheden.

Medewerkersbijeenkomsten

De oud directeur-bestuurder heeft een bijeenkomst voor alle medewerkers georganiseerd over de uitkomst van het medewerkerstevredenheidsonderzoek en het koersplan. Ook heeft een medewerkersbijeenkomst plaatsgevonden waarin de nieuwe directeur-bestuurder werd geïntroduceerd door de remuneratiecommissie van de RvC.

Onder leiding van de huidige directeur-bestuurder zijn de uitwerking van het koersplan naar een ondernemingsplan, integriteit en de herstructurering per 1 januari 2023 tijdens diverse medewerkersbijeenkomsten behandeld.

Huurdersstichting Langs de Lek

Alle huurders worden vertegenwoordigd door de Huurdersstichting Langs de Lek.

Met de huurdersorganisatie is in 2022 in een prettige en constructieve sfeer gesproken over uiteenlopende onderwerpen, zoals de jaarlijkse huurverhoging, het nieuwe ondernemingsplan, het nieuwe streefhuurbeleid, het herziene verkoopbeleid, de servicekosten, de klantdienstverlening, de prestatieafspraken en de nieuwe organisatie structuur. Verder is de Huurdersstichting betrokken bij het proces voor de selectie van de nieuwe directeur-bestuurder en de nieuwe voorzitter van de RvC. 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 belanghebbenden, de gemeente Molenlanden. Belangrijke onderwerpen waren: meerjarige prestatieafspraken, huisvesting kwetsbare groepen, huisvesting vergunninghouders, duurzaamheid, de energiecrisis, het nieuwe huurbeleid, doorstroming en woonruimteverdeling.

Uitbrengen bod

Dit jaar was het uitbrengen van een bod niet noodzakelijk omdat er meerjarige prestatieafspraken zijn gemaakt waarin stond opgenomen dat een bod niet noodzakelijk was. Toch heeft Lek en Waard Wonen de gemeente vóór 1 juli 2022 een brief gestuurd waarin uiteengezet is wat de activiteiten zijn voor de komende periode.

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 gemaakt. Daarnaast is de stand van zaken van het uitvoeringsprogramma Prestatieafspraken 2022 regelmatig besproken met elkaar.

De woningcorporaties en huurdersorganisaties in Molenlanden hebben in december de Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2024 officieel geëvalueerd 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. Samen met andere regionale partijen zijn de 'Werkafspraken preventie huisuitzetting 2022-2025' voor de regio Drechtsteden en Alblasterwaard ondertekend. Daarnaast is er extra aandacht besteed aan het onderwerp c.q. de verdeling van huisvesting kwetsbare groepen en beschermd wonen.

Overleg met belanghouders

In 2022 zijn geen belanghoudersbijeenkomsten georganiseerd. Wel zijn belanghouders betrokken bij de totstandkoming van het koersplan wat vervolgens heeft geleid tot het ondernemingsplan.

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 2022 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 personeelsbijeenkomst over integriteit
- De AVG-commissie is twee keer bijeen gekomen
- De implementatie van een nieuw DMS en ERP-systeem volgens de best-practice van de leverancier, waarbij de AVG wetgeving in acht is genomen

In 2022 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 Interne Controleplan van Lek en Waard Wonen.

Integriteitsmeldingen

In 2022 was er geen melding met betrekking tot integriteitszaken.

2.2 Risicomanagement

Fraude en onregelmatigheden

De directie van Lek en Waard Wonen is zich bewust van het inherente frauderisico dat Lek en Waard Wonen, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van de dienstverlening. In ons risk control framework zijn frauderisico's onderkend en ingeschat. Voor deze risico's zijn interne beheersmaatregelen ingericht die periodiek worden gemonitord.

Integriteitscode

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Lek en Waard en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom kent Lek en Waard Wonen al veel jaren een integriteitscode. Afzonderlijk is een 'Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending' (Klokkenluidersregeling) opgesteld. De documenten zijn op de website van Lek en Waard Wonen gepubliceerd zodat betrokkenen deze kunnen raadplegen. Deze integriteitscode geldt voor iedereen die optreedt namens Lek en Waard Wonen. Dus niet alleen voor medewerkers, managers, directeur-bestuurder en commissarissen, maar ook voor derden die werkzaam zijn voor Lek en Waard Wonen. In de integriteitscode staan beheersmaatregelen opgenomen ten aanzien van integriteit.

InternControlePlan

Lek en Waard Wonen heeft een intern controleplan. In het intern controle plan 2022 zijn de belangrijkste interne controles opgenomen voor het realiseren van de doelen/acties in het jaarplan 2022 en om compliant te zijn. Daarnaast zijn de opvolging van de adviezen van de accountant in de managementletter 2021 en van de externe toezichthouders (Aw/WSW) meegenomen. Uitgangspunt hierbij is het borgen van het 3 lines model in de bedrijfsvoering met name bij de meest kritische processen en activiteiten.

Procuratieregeling

Lek en Waard Wonen heeft een procuratieregeling. Deze beheersmaatregel kenmerkt zich door het toepassen van het vier ogen principe. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan.

Daarnaast hebben we in 2022, gekoppeld aan de voorbereiding van de implementatie van het nieuwe ERP systeem, aandacht besteed aan de scheiding van taken en rollen. Mede door de aangepaste organisatiestructuur per 1 januari 2023 als gevolg van de herstructurering, is de functiescheiding beter geborgd in de organisatie.

Frauderisicocheck

Jaarlijks wordt een fraude risico check uitgevoerd. De fraude risico check is in de basis ontleend aan de NBA-handreiking 1117" specifieke aandachtspunten bij de controle van vastgoedentiteiten. Overige frauderisico's zijn ontleend aan het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw/WSW en het interne risicoanalyse basismodel. Het interne controleplan maakt deel uit van de risicobeheersing- en controlesysteem en van de PDCA-cyclus van Lek en Waard Wonen. Uitgangspunt hierbij is het borgen van het 3 lines model in de bedrijfsvoering met name bij de meest kritische processen en activiteiten.

Advies inzake toezicht op interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance

Op basis van art. 3.2.a van het reglement van de Auditcommissie brengt de controller jaarlijks een advies aan de RvC uit voor het verbeteren van het toezicht op het interne risicobeheersings- en controlesysteem en compliance.

Overige maatregelen

Op basis van de uitgevoerde controles, analyses en gesprekken zijn er geen signalen dat medewerkers van Lek en Waard en Wonen betrokken zijn geweest bij fraude.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat het managementteam maatregelen doorbreekt. Ook bestaat het risico op spanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governancestructuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-inteiger handelen (anoniem) te melden en periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten eraan bijdragen dat de zogenoemde 'override of controls' wordtesignaleerd.



2.3 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 voldoende beschikbare woningen voor de doelgroepen van Lek en Waard Wonen.

Lek en Waard Wonen kent een financieel beleid met eigen normen, gebaseerd op de Aw/WSW normen. Uitgangspunt hierbij is rentmeesterschap, waarbij gestreefd wordt naar een gezond evenwicht tussen de diverse beleidsterreinen, 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 zijn in (de begrotingsronde van) 2022 geïmplementeerd.

Jaarresultaat en waarde vastgoedportefeuille

Het jaar 2022 is afgesloten met een jaarresultaat van € 0,5 miljoen (2021: € 49,3 miljoen). Het resultaat is ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

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 2022 is in totaal € 261 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 268 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 € 185 miljoen. Dit impliceert dat circa 54 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

De beleidswaarde laat ten opzichte van 2021 een stijging zien van 41%. Deze stijging is het gevolg van methodische wijzigingen o.a. het wegvallen van de verhuurderheffing (stijging be-

leidswaarde met 28%), gewijzigde indexaties (stijging 18%) en lagere disconteringsvoet (stijging 8%) en wijziging van de beleidswaardenormen (daling 6%). Daarnaast is in 2022 een nieuw huurbeleid vastgesteld waardoor de gemiddelde streefhuur per woning is toegenomen

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 Toege laten 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 boete vrij af te lossen.

De verwachte ontwikkeling van de financiële positie

Aw en WSW beoordelen de risico's van corporaties op basis van een 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:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR [min 1,4]	2,04	2,93	2,45	2,62	2,39	2,36	2,35
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	43%	31%	35%	43%	47%	49%	51%
Solvabiliteit marktwaarde (%)	80%	80%	80%	77%	76%	75%	75%
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	51%	65%	60%	54%	51%	48%	48%
Dekkingsratio marktwaarde (%) [max 70%]	17%	17%	18%	23%	26%	27%	27%
Onderpandratio (%) [max 70%]	21%	17%	15%	22%	25%	27%	28%
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)	3,1%	2,9%	3,0%	3,0%	3,0%	3,1%	3,1%
Schuld per gewogen VHE (*€ 1000)	25,7	26,2	29,0	37,4	41,7	43,8	44,6
Schuld / operationele kasstroom (5 jaars gemiddelde)	24,8	17,6	16,0	16,0	21,0	24,0	25,0

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 zijn 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 2023-2027 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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.336	4.004	2.837	3.631	4.343	4.802	5.080
Kasstroom uit (des)investeringen	-1.507	-3.205	-11.879	-30.189	-17.471	-11.472	-8.232
kasstroom uit financieringsactiviteiten	-534	900	8.050	26.557	13.128	6.670	3.152
Mutatie liquide middelen	295	1.699	-992	-1	0	0	0

Renteverwachting voor de komende jaren

De renteverwachting welke voor de komende jaren is ingerekend in de begroting is afwijkend van de leidraad van de Aw. Als basis is de gerealiseerde rente op een financieringstransactie 2022 genomen, waar jaarlijks 0,13% bijgeteld is tot aan 4,0%. Dit is voor de jaren 2022 tot 2027 als volgt:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rente geborgd (DAEB) incl. opslag	0,75%	2,90%	3,03%	3,16%	3,29%	3,42%

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 2023-2032 zijn in onderstaand overzicht weergegeven. Hieruit blijkt dat het renterisico relatief laag is.

jaar	schuld per 1/1 x € 1.000	Variabele hoofdsom lening	aflossing	schuld per 31/12 ultimo x € 1.000	rente-conversie	risico	%
2022		2.000		68.591			
2023	68.591	2.000	4.997	63.594	2.079	9.076	13%
2024	63.594	2.000	5.995	57.599	0	7.995	12%
2025	57.599	2.000	3.074	54.525	0	5.074	7%
2026	54.525	2.000	3.157	51.368	2.500	7.657	11%
2027	51.368	2.000	3.094	48.274	0	5.094	7%
2028	48.274	2.000	3.184	45.090	766	5.950	9%
2029	45.090	2.000	3.050	42.040	0	5.050	7%
2030	42.040	2.000	2.961	39.079	0	4.961	7%
2031	39.079	2.000	2.820	36.259	0	4.820	7%
2032	36.259	2.000	7.118	29.141	0	9.118	13%

Lek en Waard Wonen streeft naar een herfinancieringsrisico van 15% van de leningportefeuille. Bij het herfinancieringsrisico worden naast de aflossingen en conversies ook de kasstromen uit exploitatie en investeringen meegewogen.

jaar	schuld per 1/1 x€ 1.000	Variabele hoofdsom lening	aflossing	nieuwe lening	schuld per 31/12 ultimo x € 1.000	rente-conversie	risico	%
2022		2.000			68.591			
2023	68.591	2.000	4.997	13.047	76.641	2.079	17.126	25%
2024	76.641	2.000	5.995	32.552	103.198	0	34.552	45%
2025	103.198	2.000	3.074	16.202	116.326	0	18.202	18%
2026	116.326	2.000	3.157	9.826	122.995	2.500	14.326	12%
2027	122.995	2.000	3.094	6.246	126.147	0	8.246	7%
2028	126.147	2.000	3.184	490	123.453	766	3.256	3%
2029	123.453	2.000	3.050	13.002	133.405	0	15.002	12%
2030	133.405	2.000	2.961	1.481	131.925	0	3.481	3%
2031	131.925	2.000	2.820	8.353	137.458	0	10.353	8%
2032	137.458	2.000	7.118	14.021	144.361	0	16.021	12%

Vanwege de snelle groei in de vastgoedportefeuille in de jaren 2023-2025 voldoet Lek en Waard Wonen in die jaren niet aan de interne norm van 15%. Dit is inherent aan de omvang van de investeringen en daarmee onvermijdelijk. Door financiering met verschillende looptijden af te sluiten zorgt Lek en Waard Wonen ervoor dat dit financieringsrisico in deze jaren niet leidt tot hoge renterisico's in toekomstige jaren. Lek en Waard Wonen probeert op die manier zo optimaal mogelijk te presteren naar volkshuisvestelijk vermogen.

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 2022 is het borgingsplafond t/m 2024 vastgesteld. Het borgingsplafond is gebaseerd op de dPi 2022. Het toegekende plafond voor 2023 bedraagt 58,1 miljoen, dit is voldoende om de komende investeringen in DAEB-bezit te financieren. Omdat niet alle leningen WSW geborgd zijn, de getrokken leningportefeuille ultimo 2022 bedraagt € 44.0 miljoen, is er voldoende borgingsruimte om de financieringsbehoefte 2023 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 2022 zijn voor LWW de volgende resultaten in het kader van het toezicht gerealiseerd.

- De toezichtbrief 2022 van 18 oktober 2022 van de 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 waardoor er geen interventies zijn opgelegd en geen (aanvullende) toezichtafspraken zijn gemaakt.
- Het WSW heeft op 20 april 2022 het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring voor de financiering 2022-2024 afgegeven.
- Het WSW heeft in augustus 2022 de business risks van Lek en Waard Wonen beoordeeld. Op 12 september 2022 heeft het fonds hierover geoordeeld dat het risicoprofiel ongewijzigd blijft en laag tot gemiddeld is. Lek en Waard Wonen is een financieel gezonde corporatie en uit de dPi 2021 blijkt dat de transitieopgave de komende jaren financieel gedragen kan worden. Uit de langjarige doorrekening uit de meerjarenbegroting 2024-2032 van Lek en Waard Wonen blijkt echter ook dat de haalbaarheid van de transitie op lange termijn afneemt. De risico's uit de bedrijfsvoering en het transitieprogramma worden echter in voldoende mate beheerst en het in 2022 opgeleverde financiële beleidsplan heeft hier positief aan bijgedragen.

Risicomanagement

Lek en Waard Wonen hanteert het gezamenlijk beoordelingskader van het WSW/Aw voor het toetsen van risico's. De conclusie van de beoordeling is:

- De financiële continuïteit en levensvatbaarheid van Lek en Waard Wonen is gewaarborgd.
- Het bedrijfsmodel en daarmee het effect van de beleidsvoornemens en -realisatie van Lek en Waard Wonen zijn gericht op de financiële continuïteit, waarbinnen het maatschappelijk bestemd vermogen voldoende is beschermd.
- De Governance & Organisatie en daarmee de effectiviteit, integriteit en compliance van de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van Lek en Waard Wonen is effectief.

Het bedrijfsrisico is laag/midden door met name de grote investeringsopgave en daarmee de financieringsopgave.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van eigen operationele risicoanalyse modellen voor het identificeren, kwalificeren en beheersen van (fraude/compliance) risico's in de bedrijfsvoering. Voor het maatschappelijk verantwoord en succesvol kunnen realiseren van de opgaven zijn de belangrijkste potentiële risico's en bedreigingen in beeld gebracht waarop Lek en Waard Wonen tijdig wil anticiperen.

In onderstaande overzichten zijn de toetsingscriteria inclusief eventuele beheersmaatregelen uitgewerkt:

Financieel	
Het risico van onvoldoende middelen voor realisatie van de opgaven	De financiële continuïteit en het maatschappelijke vermogen worden niet aangetast. Er is voldoende financiële sturing en beheersing van de ratio's. De financiële ratio's voor de komende 5 jaar voldoen aan de kritische waarden van het WSW/Aw. Lek en Waard Wonen beoordeelt de financiële ratio's voor de komende 10 jaar. Ook in die periode voldoen de ratio's aan de interne en externe normen. Ruim na deze 10 jaarstermijn worden mogelijk de normen niet gehaald. Hierop wordt (financieel en operationeel) beleid gemaakt. Strategieën ontwikkelen om te kunnen blijven voldoen aan opgaven en middelen (financiële continuïteit) langere termijn > 10 jaar.
Risicoscore: Laag	

Bedrijfsmodel	
Portefeuillestrategie en transitieprogramma	De portefeuillestrategie is afgestemd met belanghouders in de vorm van prestatieafspraken en hieraan gerelateerde risico's zijn in kaart gebracht. De omvang van de investeringen de komende jaren is groot en uitgebreider dan in de voorgaande begroting. Lek en Waard Wonen zet sterk in op nieuwbouw en zoekt hiertoe proactief de samenwerking op omdat zij voor realisatie van de opgaven afhankelijk is van gemeente, huurders, ontwikkelaars en belanghouders. Aandachtspunten voor risicobeheersing zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Lek en Waard Wonen beschikt over grondposities vanuit sloop van bestaande bouw voor ongeveer de helft van de uitbreidingsnieuwbouw. • Er kan vertraging ontstaan door nieuwe economische en politieke ontwikkelingen. • Er kan vertraging ontstaan door strenge wet- en regelgeving rondom milieuwetgeving, toename van bouwkosten en beperkte capaciteit van aannemers. Dit laatste kan ook omslaan naar een recessie, waardoor bouwen voor corporaties aantrekkelijker wordt.
Het risico van vertraging van de bouw- en nieuwbouwprojecten en de energietransitie waardoor er een woningtekort ontstaat en niet wordt voldaan aan de duurzaamheids-doelstellingen.	
Risicoscore: Hoog	
Huidige portefeuille in omvang, kwaliteit, spreiding, samenstelling en omgeving	Door de huisvesting van kwetsbare doelgroepen neemt het risico van eenzaamheid, armoede, overlast, vervuiling en onveiligheid toe. Lek en Waard Wonen wil dit risico beheersen door actiever vanuit haar rol te participeren en de samenwerking te versterken met corporaties, gemeente/sociaal team en de hulpverlenende instanties.
Het risico dat het bezit en de omgeving niet voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau door onvoldoende samenwerking.	De kwaliteit van het bezit is goed. Jaarlijks worden woningen voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie. De conditiescore 3 of lager volgens NEN 2767 is van toepassing op de meeste woningen. 2/3 deel van de woningen heeft de strategie doorexpluiten tot na 2050. Voor 1/3 deel geldt een (des-)investeringsprogramma Het gemiddeld energielabel ontwikkelt eind 2023 naar gemiddeld B. De vertraging in de isolatieprojecten is ingelopen. Bij 5-10% van de woningen is het energielabel vervallen. Dit betreft voor een deel woningen die nog geïsoleerd moeten worden. Deze labels worden in 2023 weer opgenomen na isolatie en het aanbrengen van zonnepanelen.
Risicoscore: Midden	
Verkoop	De omvang van de verkoopopgave is laag. De gemiddelde verkoopprijs is hoger dan de minimale 90% van de WOZ-waarde. Met een gewijzigd verkoopbeleid, waarbij opbrengstmaximalisatie doelstelling is, is de doelgroep doorstromers uit huurwoningen losgelaten.
Het risico dat er te weinig woningen worden verkocht waardoor er onvoldoende middelen zijn voor realisatie van de opgaven.	
Risicoscore: Laag	
Huur	Eind 2022 is een nieuw streefhuurbeleid vastgesteld. De streefhuren zijn daarmee meer in lijn met de inkomens van de actief woningzoekenden in de Woongaard regio. Door streefhuren per complex statisch vast te stellen zal de mutatieleegstand verlaagd worden. Er is voldoende ruimte tussen actuele huur en maximale huur voor huurverhogingen. In 2023 zal voor huurders met een inkomen tot 120% van het minimum de huur verlaagd worden naar € 575,03 Door de economische ontwikkelingen komt de betaalbaarheid onder druk. Door de druk op de woningmarkt neemt het risico op woonfraude toe. Aandachtspunt risicobeheersing: <ul style="list-style-type: none"> • Woonfraude onderzoeken en indien nodig maatregelen nemen. • Toewijzing bijzondere doelgroepen transparant vastleggen.
Het risico van lagere huurinkomsten door druk op de sociale huurprijzen en toenemende betalingsproblemen.	
Risicoscore: Laag/midden	

Bedrijfsmodel (vervolg)	
<p>Onderhoud</p> <p>Het risico van hoge onderhoudsuitgaven en onjuiste prijs-kwaliteitverhouding.</p> <p>Risicoscore: Laag/midden</p>	<p>De onderhoudsuitgaven wijken niet af van het sectorgemiddelde. De MJOB wordt volledig ingerekend in de begroting. Het kwaliteitsbeleid is recent geactualiseerd en vastgesteld. Eind 2023 zijn alle woningen geïsoleerd. Lek en Waard Wonen bezit tussen de 5 en 10% eenheden in Vve's en kan bij circa 50% hiervan als groot-eigenaar veel invloed uitoefenen op het onderhoudsbeleid.</p> <p>Aandachtspunten risicobeheersing:</p> <ul style="list-style-type: none"> Met assetmanagement, dat in 2023 wordt ingevoerd, wil Lek en Waard Wonen meer sturen op de portefeuille en onder andere kwaliteitsbeleid per complex vaststellen.
Governance & Organisatie	
<p>Governance: opzet besturing, intern toezicht en werking Governance</p> <p>Het risico van imago- en reputatieschade door onrechtmatigheden en belangenverstrengeling.</p> <p>Risicoscore: Laag</p>	<p>De besturing is op orde. De governance, integriteit en het niveau van 'countervailing powers' zijn van voldoende niveau. De RvC voldoet qua samenstelling en competenties aan de eisen. Het toezichtskader is op orde. Er is evenwicht tussen bestuur en RvC en voldoende tegenkracht vanuit de organisatie en er zijn in voldoende mate geformaliseerde spelregels. Transparantie, voorbeeldgedrag en het afleggen van verantwoording over gedrag en uitkomsten is standaard. Er is een vertrouwenspersoon en integriteit staat regelmatig op de agenda. Lek en Waard Wonen is compliant met wet- en regelgeving rondom o.a. staatssteun, passend toewijzen, de huursombenadering en in- en verkopen. Het risico van fraude- en onrechtmatigheden is laag door een goed georganiseerde 3 lines organisatie-structuur en bijbehorende risicocultuur. Er is een concern controller extern ingehuurd. Dat is vanwege de omvang van Lek en Waard Wonen niet verplicht. Aandachtspunt is wisseling van bestuur en leden van de RvC.</p>
<p>Sturing en beheersing organisatie</p> <p>Het risico van onvoldoende capaciteit (kennis, vaardigheden en beschikbaarheid) door een laag verloop, weinig ontwikkelpotentie en onvoldoende ICT-ondersteuning.</p> <p>Risicoscore: Laag/midden</p>	<p>Lek en Waard Wonen is een kleine organisatie, met een lage mutatiegraad van het personeel. Adaptie door natuurlijk verloop is daardoor lastig. Hierdoor kunnen gemakkelijk onvoldoende capaciteit en/of competenties ontstaan.</p> <p>Aandachtspunten risicobeheersing:</p> <ul style="list-style-type: none"> Passende organisatiestructuur en bijbehorende competenties. Lek en Waard Wonen wil in 2023 specialistische kennis in loondienst halen en minder afhankelijk zijn van derden. Er is ruime aandacht voor ontwikkeling van kennis en competenties. Er is sprake van een lerende cultuur, waarbij medewerkers worden betrokken, verbeteringen actief worden gezocht en doorgevoerd. De implementatie van een reporting tool en een klantportaal, als vervolg op het nieuwe ERP-systeem dat eind 2022 live is gegaan, legt druk op de capaciteit. Dit vraagt om een goede capaciteitsplanning en prioritering van de werkzaamheden. Door toenemende cybercriminaliteit is er verhoogde aandacht voor beveiliging van informatie en risicobewustzijn.
<p>Treasury</p> <p>Het risico van onvoldoende beheersing van de treasury activiteiten en een financieringsstrategie die niet aansluit op de portefeuillestrategie.</p> <p>Risicoscore: Midden</p>	<p>De financieringsstrategie en treasury risico's worden voldoende beheerst. Het liquiditeitsrisico is laag. De AO/IB rondom treasury is van een goed niveau. Het renterisico is laag. Het herfinancieringsrisico is vanwege de financiering van de grote investeringsopgave verhoogd. De financieringsstrategie is behoedzaam. Door schommelingen in de investeringskasstroom wordt er gebruik gemaakt van één variabele hoofdsomlening. In 2023 wil Lek en Waard Wonen nog één variabele hoofdsomlening afsluiten. Overfinanciering en renterisico's worden in voldoende mate beheerst. Er zijn geen ongeborgde leningen en geen derivaten. Er wordt gebruik gemaakt van een onafhankelijk gespecialiseerd treasury-adviesbureau.</p> <p>Aandachtspunt voor risicobeheersing:</p> <ul style="list-style-type: none"> Financieringsstrategie in de jaren 2024-2026

2.4 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	2022
Marktwaarde verhuurde staat	408.899
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	60.052
Betaalbaarheid (huren)	-89.283
Kwaliteit (onderhoud)	-105.573
Beheer (Beheerkosten)	-50.629
	-185.433
Beleidswaarde	223.466

Doorexploiteren in plaats van verkopen

Het doorexploiteren in plaats van verkopen van de hele portefeuille heeft per saldo een positief effect op de waarde omdat de ingerekende overdrachtskosten bij verkoop komen te vervallen.

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. Het verschil tussen de markthuur (€ 25,7 miljoen) en de huidige contracturen (€ 16,5 miljoen) bedraagt € 9,2 miljoen. De streefhuur op moment van waarden bedraagt 21,0 mln. Dit zorgt voor een afslag op de marktwaarde van € 89 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 € 106 miljoen lager dan de marktwaarde van het vastgoed.

Beheerkosten

De beheerkosten van Lek en Waard Wonen zijn hoger dan de beleggersnorm. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de extra aandacht die wij aan onze huurders besteden. De beleidswaarde van het vastgoed is hiermee € 51 miljoen lager dan de marktwaarde.

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 2022 € 2,8 miljoen negatief. Dit is het gevolg van het starten van isolatieproject 2022, en het genomen investeringsbesluit voor de renovatie van de woningen aan de Schoonenburglaan en omgeving te Nieuw-Lekkerland.



2.5 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:

P.A. Huijsdens

Voor vaststelling getekend door de Raad van Commissarissen op 27 juni 2023:

Voorzitter

Vice-voorzitter

Mevrouw mr. drs. A.M.M. van Breugel

De heer mr. P.C. de Jong

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

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

3. Jaarrekening



Inhoudsopgave jaarrekening

3.1	Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming in €)	62
3.2	Winst-en-verliesrekening 2022 (functioneel in €)	65
3.3	Kasstroomoverzicht 2022	66
3.4	Toelichting op de balans	67
3.5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	83
3.6	Bezoldiging topfunctionarissen	90
3.7	DAEB/niet-DAEB gescheiden winst-en-verliesrekening	95
3.8	DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht	97
Algemene toelichting en waarderingsgrondslagen		
3.9	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	101
3.10	Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	102
3.11	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	113
3.12	Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde	115
3.13	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	116
Ondertekening		
4	Overige gegevens	118
4.1	Statutaire resultaatbestemming	119
4.2	Controleverklaring accountant	119

3.1 Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming in €)

ACTIVA	Toelichting	31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa			
<i>Immateriële activa</i>	3.4.1		
Computersoftware		680.805	73.041
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	3.4.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		398.895.276	402.848.263
niet-DAEB vastgoed in exploitatie		10.042.101	9.660.645
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		12.558.166	10.518.249
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		586.044	335
		422.081.587	423.027.492
<i>Materiële vaste activa</i>	3.4.3		
Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie		602.552	660.273
<i>Financiële vaste activa</i>	3.4.4		
Deelnemingen		1.219	1.219
Latente belastingvordering		324.714	547.637
		325.933	548.856
Som van de vaste activa		423.690.877	424.309.662
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>	3.4.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		0	114.778
<i>Vorderingen</i>	3.4.6		
Huurdebiteuren		215.318	161.866
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	241.282
Overige vorderingen		85.674	117.483
Overlopende activa		176.307	373.604
		477.299	894.235
<i>Liquide middelen</i>	3.4.7		
Liquide middelen		3.537.461	1.838.543
Som van de vlottende activa		4.014.760	2.847.556
Totaal activa		427.705.637	427.157.218

PASSIVA	Toelichting	31-12-2022	31-12-2021
<i>Eigen vermogen</i>	3.4.8		
Kapitaal		5	5
Overige reserve		80.210.166	24.686.306
Herwaarderingsreserve		261.454.427	267.661.218
Resultaat boekjaar		499.465	49.317.069
		342.164.063	341.664.598
<i>Voorzieningen</i>	3.4.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		2.046.002	4.697.652
Overige voorzieningen		50.193	50.008
Voorziening latente belastingverplichting		359.876	421.946
		2.456.071	5.169.606
<i>Langlopende schulden</i>	3.4.10		
Schulden/leningen kredietinstellingen		63.317.532	64.298.315
Schulden/leningen gemeente		643.857	692.711
Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV		11.548.064	9.927.424
Overige langlopende schulden		0	9.029
		75.509.453	74.927.479
<i>Kortlopende schulden</i>	3.4.11		
Schulden aan kredietinstellingen		4.952.965	3.053.331
Schulden/leningen gemeente		48.854	46.544
Schulden tbv leningruil Vestia		27.818	27.670
Schulden aan leveranciers		327.223	312.250
Belastingen en premies sociale verzekeringen		753.381	500.647
Overige schulden		71.590	45.069
Overlopende passiva		1.394.219	1.410.024
		7.576.050	5.395.535
Totaal passiva		427.705.637	427.157.218

3.2 Winst-en-verliesrekening 2022 (functioneel in €)

	Toelichting	2022	2021
Huuropbrengsten	3.5.1	17.935.492	17.660.199
Opbrengsten servicecontracten	3.5.2	581.428	573.645
Lasten servicecontracten	3.5.3	-607.092	-575.904
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.5.4	-1.147.664	-1.076.959
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.5.5	-6.440.458	-5.944.820
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.5.6	-3.338.513	-3.628.213
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.983.193	7.007.948
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		688.852	3.952.200
Toegerekende organisatiekosten		-51.410	-51.542
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-492.126	-2.710.917
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.5.7	145.316	1.189.741
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.5.8	-2.826.671	-5.807.124
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.5.9	-713.907	51.196.778
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	3.5.10	428.506	271.699
Waardeverandering vastgoedportefeuille		-3.112.072	45.661.353
Opbrengst overige activiteiten	3.5.11	76.069	148.808
Kosten overige activiteiten	3.5.12	-20.335	-27.879
Netto resultaat overige activiteiten		55.734	120.929
Overige organisatiekosten	3.5.13	-16.459	-1.267.734
Leefbaarheid	3.5.14	-236.924	-215.524
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.5.15	22.102	51.994
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.5.16	-2.000.141	-2.180.910
Saldo financiële baten en lasten		-1.978.039	-2.128.916
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		1.840.749	50.367.797
Belastingen	3.5.17	-1.341.284	-1.050.728
Resultaat deelnemingen	3.5.18	0	0
Totaal van resultaat na belastingen		499.465	49.317.069

3.3 Kasstroomoverzicht 2022

Kasstroomoverzicht (in €)	2022	2021
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	18.018.263	17.759.865
Vergoedingen	605.236	652.524
Overige bedrijfsontvangsten	48.004	28.450
Saldo ingaande kasstroom	18.671.503	18.440.839
<i>Uitgaven:</i>		
Betalingen aan werknemers	1.595.478	1.551.302
Onderhoudsuitgaven	5.349.775	5.353.104
Overige bedrijfsuitgaven	3.204.080	3.153.570
Betaalde intrest	2.070.614	2.256.492
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	33.301	31.281
Verhuurderheffing	1.613.752	1.959.913
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	115.873	91.538
Vennootschapsbelasting	684.490	1.707.675
Saldo uitgaande kasstroom	14.667.363	16.104.875
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.004.140	2.335.964
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	682.472	3.939.032
Verkoopontvangsten grond	-6.160	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	676.312	3.939.032
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	263.603	3.026.806
Woningverbetering woon en niet-woongelegenheden	2.786.919	2.207.191
Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop	215.475	158.500
Investerings overig	691.008	53.525
Verwerving van materiële vaste activa	3.957.005	5.446.022
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.280.693	-1.506.990
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	75.346	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	75.346	0
Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.205.347	-1.506.990

Kasstroomoverzicht (in €)	2022	2021
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	5.600.000	4.791.969
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	-2.842.157	-3.207.443
Aflossing ongeborgde leningen	-1.857.718	-2.118.453
Saldo financieringsactiviteiten	900.125	-533.927
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	900.125	-533.927
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.004.140	2.335.964
Kasstroom uit (des)investeringen	-3.205.347	-1.506.990
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	900.125	-533.927
Totale kasstroom	1.698.918	295.047
Saldo liquide middelen 1 januari	1.838.543	1.543.496
Saldo liquide middelen 31 december	3.537.461	1.838.543
Mutatie	1.698.918	295.047

3.4 Toelichting op de balans

ACTIVA

3.4.1 Immateriële vaste activa

3.4.1.1 Computersoftware

Verloopstaat	2022	2021
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	395.119	383.462
Cumulatieve afschrijving	-322.078	-259.864
Boekwaarde per 1 januari	73.041	123.598
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	670.747	11.657
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-62.983	-62.214
Totaal mutaties 2022	607.764	-50.557
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.065.866	395.119
Cumulatieve afschrijving	-385.061	-322.078
Boekwaarde per 31 december	680.805	73.041

Onder de overige immateriële vaste activa zijn kosten geactiveerd van de implementatie van diverse (gekochte) softwarepakketten. De investeringen in nieuwe softwarepakketten in 2022 hebben betrekking op het de implementatie van een nieuw ERP systeem en de overgang naar SharePoint en Office 365 in de cloud.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
Automatisering	Lineair	3-5 jaar

3.4.2 Vastgoedbeleggingen

3.4.2.1 Vastgoed in exploitatie DAEB/niet-DAEB

Verloopstaat 2022	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	156.752.563	6.691.727	163.444.290
Cumulatieve herwaarderings	255.421.639	3.522.734	258.944.373
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-9.325.939	-553.816	-9.879.755
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1 januari 2022	402.848.263	9.660.645	412.508.908
Investeringen, initiële verkrijgingen	293.377	10.925	304.302
Oplevering projecten vanuit MVA i.o.	5.816.067	34.562	5.850.629
Sloop naar MVA i.o.	-3.196.326	0	-3.196.326
Reeds genomen ORT	-5.324.615	-32.576	-5.357.191
Reclassificatie DAEB, niet-DAEB	-263.535	263.535	0
Verkopen	-161.874		-161.874
Resultaat als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	2.087.125	100.035	2.187.160
Schattingswijziging	-2.901.067	0	-2.901.067
Mutatie investeringen renovaties/projecten MVA i.e.	-3.089.153	-36.589	-3.125.742
Mutatie voorziening renovaties/projecten MVA i.e	2.787.014	41.564	2.828.578
Totaal mutaties	- 3.952.987	381.456	-3.571.531
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31 december 2022	398.895.276	10.042.101	408.937.377
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	159.027.025	6.861.143	165.888.168
Cumulatieve herwaarderings	247.004.723	3.691.275	250.695.998
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-7.136.472	-510.317	-7.646.789
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31 december 2022	398.895.276	10.042.101	408.937.377
Marktwaarde in verhuurde staat 31 december 2022	398.856.554	10.042.101	408.898.655
Marktwaarde lopende projecten	38.722	0	38.722
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31 december 2022	398.895.276	10.042.101	408.937.377
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31 december 2022	215.451.450	8.014.694	223.466.144

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Zuidoost-Zuid-Holland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton circa 11% te laag (45 mln). Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Als gevolg van de stelselwijziging in 2021 worden de (na)investeringen in vastgoed in exploitatie opgenomen onder vastgoed in exploitatie. Voor deze investeringen is een voorziening onrendabele top gevormd. De (na)investeringen zijn opgenomen in bovenstaande verloopoverzicht, hierbij is ook rekening gehouden met de onrendabele top. De (na)investeringen staan gesaldeerd met de onrendabele top weergegeven onder de regel 'Marktwaarde lopende projecten'.

Met ingang van 2020 werden complexen welke binnen 5 jaar voor herstructurering in aanmerking kwamen (sloop/nieuwbouw of renovatie) gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek. Met ingang van 2022 worden deze complexen opnieuw gewaardeerd middels de basisversie van het waarderingshandboek. Dit is in 2022 verwerkt als schattingswijziging.

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

Niet-DAEB-activiteit	aantal VHE 2022	Aantal VHE 2021
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	22	20
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	29	27
Parkeervoorzieningen	42	47
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
	93	94

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 € 250.695.998 (2021: € 258.944.373).

Stichting Lek en Waard Wonen had eind 2022 30 woningen van derden in beheer (2021: 28). 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 2022 is in totaal € 261 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het totaal eigen vermogen opgenomen (2021: € 268 miljoen). Dit is de herwaardering uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat ad € 251 miljoen (2021: € 259 miljoen) en de herwaardering uit hoofde van verkoop onder voorwaarden ad € 11 miljoen (2021: € 9 miljoen). De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Lek en Waard Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 185 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2022	2021
Materiele vaste activa i.e.	408.937.377	412.508.908
Inbegrepen marktwaarde van na-investeren	38.722	335.886
Marktwaarde verhuurde staat als basis voor beleidswaarde	408.898.655	412.173.022
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	60.052.468	-3.492.639
Betaalbaarheid (huren)	-89.282.641	-142.978.540
Kwaliteit (onderhoud)	-105.573.295	-75.175.172
Beheer (beheerkosten)	-50.629.043	-31.693.913
	-185.432.511	-253.340.264
Beleidswaarde	223.466.144	158.832.758

In het voorjaar 2023 zal op basis van de nationale prestatie afspraken aan huurders met een laag inkomen (gezamenlijk inkomen lager dan 120% van het voor dat huishouden toepasselijke minimuminkomenspunt voor de huurtoeslag) en een kale huurprijs hoger dan € 575,03 een eenmalige huurverlaging aangeboden moeten worden. Aangezien in de begroting al rekening is gehouden met de eenmalige huurkorting en de afslag op de loonindex, is dit ook doorgevoerd in de beleidswaarde. Het effect bedraagt ca 6 mln.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten voor	2022
Disconteringsvoet doorexploiteren woningen	5,38%
Streefhuur per maand (per woning)	€ 715,36
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 4.192,00

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	-21.092
Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 hoger	13.905
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger*	-9.148
Opslag huur **	opslag naar 0%	6.203
* € 50 hogere beheerlasten en € 50 hogere onderhoudslasten		
** in de opslag in de beleidswaarde is rekening gehouden met de eenmalige huurkorting en de afslag van -0,5% op de loonindex		

Overige informatie met betrekking tot vastgoed in exploitatie

De WOZ beschikking 2022 (peildatum 1 januari 2021) van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 525.598.000 (peildatum 1 januari 2020: € 481.608.000).

De activa zijn per 31 december 2022 verzekerd tegen herbouwwaarde. 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 2022 € 316.798 toegerekend aan dekking. Er is € 22.102 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	1.801.403
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	8.716.846
Boekwaarde per 1 januari	10.518.249
<i>Mutaties</i>	
Investeringen	
Desinvesteringen	-181.926
Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie	2.221.843
Totaal mutaties 2022	2.039.917
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.799.736
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	10.758.430
Boekwaarde per 31 december	12.558.166

Aantal onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:

Omschrijving	Aantal
Totaal aantal woningen VoV per 31-12-2021	50
Terugkopen	-1
Totaal aantal woningen VoV per 31-12-2022	49

Stichting Lek en Waard Wonen hanteerde in het verleden de koopvariant Koopgarant. In deze variant worden bij de verkoop niet alle risico's overgedragen en heeft Stichting Lek en Waard Wonen een zogenaamde terugkoopplicht. Indien niet alle risico's worden overgedragen, worden dergelijke transacties op basis van RJ 270 aangemerkt als financieringstransactie (zie waardeeringsgrondslagen).

Bij de contracten gebaseerd op het Koopgarant-principe geldt dat er sprake is van een verleende startkorting van 15% of 25%. Daarnaast heeft Stichting Lek en Waard Wonen een terugkoopverplichting. Deze terugkoopverplichting is opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'Terugkoopverplichtingen verkoop onder voorwaarden'. Het aandeel in de waardeontwikkeling van de woning is 30% en 22,5% (of 50% en 37,5%) van de verkochte woningen. De contractwaarde is bepaald door de WOZ-waarde te indexeren cf. prijsindex CBS.

Ultimo 2022 zijn er nog 49 koopgarantwoningen waarvoor een terugkoopverplichting bestaat.

3.4.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het vastgoed in ontwikkeling bestaat uit de projecten nieuwbouw Middelweg, Locatie Mourik en Langerak Zuid.

	Onroerende zaken in ontwikkeling DAEB	Onroerende zaken in ontwikkeling niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgingsprijs 1 januari	1.181.324	0	1.181.324
Gereclassificeerd van voorziening ORT 1 januari	-1.180.989	0	-1.180.989
Boekwaarde 1 januari	335	0	335
<i>Mutaties</i>			
Investeringen/overige mutaties	3.454.746	0	3.454.746
Reclassificatie van voorziening ORT	-2.869.037	0	-2.869.037
Totaal mutaties 2022	585.709	0	585.709
Boekwaarde 31 december	586.044	0	586.044
Cumulatieve verkrijgingsprijs 31 december	4.636.070	0	4.636.070
Gereclassificeerd van voorziening ORT 31 december	-4.050.026	0	-4.050.026
Boekwaarde 31 december	586.044	0	586.044



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
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 1 januari	533.617	15.587	111.069	660.273
<i>Mutaties</i>				
Investerings	1.683	8.626	9.322	19.631
Overboeking van/naar MVA i.e.	0	0	0	0
Desinvesteringen	-116.712	-232.645	-143.957	-493.314
Afschrijvingen	-23.417	-4.383	-49.552	-77.352
Afschrijving desinvesteringen	116.712	232.645	143.957	493.314
Totaal mutaties	-21.734	4.243	-40.230	-57.721
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.007.303	52.017	389.781	1.449.101
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-495.420	-32.187	-318.942	-846.549
Boekwaarde per 31 december	511.883	19.830	70.839	602.552

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. De in het boekjaar gerealiseerde investeringen hebben betrekking op automatisering, kantoorinventaris en het plaatsen van zonnepanelen op huurwoningen. Het kantoor aan de Dorpslaan 50 heeft een WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2022 van € 240.000 (1 januari 2021: € 232.000). Het kantoor aan de Vletstraat 2a heeft een WOZ waarde met peildatum 1 januari 2022 van € 97.000 (1 januari 2021: € 94.000). Op het eigendom van de activa rusten geen beperkingen.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
Terreinen	Geen afschrijvingen	-
Bedrijfsgebouwen	Lineair	10-25 jaar
Installaties	Lineair	5-10 jaar
Inventaris	Lineair	5 jaar
Automatisering	Lineair	5 jaar
Warmtemeters	Lineair	10 jaar
Zonnepanelen	Lineair	15 jaar

3.4.4 Financiële vaste activa

	2022	2021
Deelnemingen	1.219	1.219
Belastinglatenties	324.714	547.637
Totaal financiële vaste activa	325.933	548.856

3.4.4.1 Deelnemingen

	2022	2021
Woningnet	1.219	1.219

In december 2014 zijn 100 aandelen Woningnet gekocht, waarvan 75% van de waarde is volgestort. Woningnet heeft volgens haar jaarverslag 2021 een totaal aantal geplaatste aandelen van 501.131 per jaareinde 2021.

3.4.4.2 Latente belastingvorderingen

	2022	2021
Actieve latente langlopende leningen	127.280	136.464
Actieve latente afschrijvingen	197.434	256.033
Actieve latente volkshuisvestelijke bijdrage	0	155.140
Totaal	324.714	547.637

Het niet in de vorm van een latente gewaardeerd herwaarderingsverschil tussen fiscale en commerciële waardering van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 55 miljoen. De actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen een netto rente van 3%.

De actieve latente vennootschapsbelasting langlopende leningen betreft de nog te verwachten vennootschapsbelasting, gebaseerd op het verschil tussen commerciële en fiscale waardering van de leningen. De actieve latente vennootschapsbelasting langlopende leningen heeft een looptijd tot 2036. De specificatie is als volgt:

Actieve latente langlopende leningen	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	136.464	154.394
Mutatie boekjaar	-9.184	-17.930
Boekwaarde per 31 december	127.280	136.464

De actieve latente 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 latente afschrijvingen	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	256.033	299.525
Mutatie boekjaar	-58.599	-43.492
Boekwaarde per 31 december	197.434	256.033

De actieve latente volkshuisvestelijke bijdrage is ontstaan naar aanleiding van de leningruil met Vestia. Fiscaal mag de volkshuisvestelijke bijdrage in 2 jaar ten laste van het resultaat worden gebracht (2021 en 2022). Per 31 december 2022 is de latente nihil.

Actieve latente volkshuisvestelijke bijdrage	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	155.140	0
Mutatie boekjaar	-155.140	155.140
Boekwaarde per 31 december	0	155.140

3.4.5 Voorraden

	2022	2021
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	114.778

Per 1 januari 2022 was er één reguliere verkoopwoning op voorraad, waarvan de notariële overschrijving medio maart heeft plaatsgevonden.

3.4.6 Vorderingen

3.4.6.1 Huurdebiteuren

	2022	2021
Huurdebiteuren	215.318	161.866

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Huurachterstand bij zittende huurders	239.397	226.278
Huurachterstand bij vertrokken huurders	61.601	54.274
Huurachterstand beheerwoningen	1.387	1.116
Saldo huurdebiteuren	302.385	281.668
Voorziening dubieuze debiteuren	-87.067	-119.802
Saldo huurdebiteuren na aftrek voorziening	215.318	161.866

De huurachterstand (excl. beheerwoningen) per 31 december 2022 bedraagt 1,7% van de jaarhuur (2021: 1,6%).

3.4.6.2 Belastingen

	2022	2021
Vennootschapsbelasting	0	241.282
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	0	241.282

3.4.6.3 Overige vorderingen

	2022	2021
Overige vorderingen	77.800	46.024
Voorziening dubieuze vorderingen	-9.225	-15.203
Vorderingen Woningnet	17.099	86.662
Totaal overige vorderingen	85.674	117.483

3.4.6.4 Overlopende activa

	2022	2021
Overlopende activa	176.307	373.604

3.4.7 Liquide middelen

	2022	2021
Kas	938	48
Bank	3.536.523	1.838.495
Totaal liquide middelen	3.537.461	1.838.543

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

PASSIVA

3.4.8 Eigen Vermogen

	2022	2021
Kapitaal	5	5
Overige reserves	80.210.166	24.686.306
Herwaarderingsreserve	261.454.427	267.661.218
	341.664.598	292.347.529
Resultaat boekjaar	499.465	49.317.069
Totaal Eigen vermogen	342.164.063	341.664.598

3.4.8.1 Overige reserves

	2022	2021
Overige reserves per 1 januari	74.003.375	74.554.059
Stelselwijziging		-1.720.344
Overige reserves per 1 januari na stelselwijziging	74.003.375	72.833.715
Mutatie herwaarderingsreserve	6.206.791	-48.147.409
Overige reserve per 31 december voor resultaatverdeling	80.210.166	24.686.306
Resultaat boekjaar	499.465	49.317.069
Overige reserve per 31 december na resultaatverdeling	80.709.631	74.003.375

3.4.8.2 Herwaarderingsreserve

	2022	2021
Herwaarderingsreserve per 1 januari	267.661.218	217.793.465
Stelselwijziging		1.720.344
Herwaarderingsreserve per 1 januari na stelselwijziging	267.661.218	219.513.809
<i>Mutaties</i>		
Verkopen en sloop	-2.879.098	-1.529.432
Overige mutaties	-3.327.693	49.676.841
Totaal mutaties	-6.206.791	48.147.409
Herwaarderingsreserve per 31 december	261.454.427	267.661.218

Voor de herwaardering verwijzen we naar de toelichting van de vastgoedbeleggingen onder het kopje 'Beleidsmatige beschouwing'.

3.4.8.3 Resultaat boekjaar

	2022	2021
Jaarresultaat	499.465	49.317.069

Resultaatbestemming

Voor het resultaat na belastingen ad € 499.465 wordt voorgesteld het hele bedrag toe te voegen aan de overige reserves.

3.4.9 Voorzieningen

3.4.9.1 Voorziening onrendabele top

	2022	2021
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 1 januari	4.697.652	1.915.958
<i>Mutaties</i>		
Voorziening ORT	2.817.441	5.799.714
Reclassificatie naar MVA i.o.	-2.869.036	2.259.005
Reclassificatie naar MVA i.e.	2.828.578	-1.977.332
Afwaardering naar residuele grondwaarde	0	-1.268.319
Oplevering projecten, reeds genomen ORT naar MVA i.e.	-5.357.191	-2.031.374
Overige mutaties	-71.442	0
Totaal mutaties	-2.651.650	2.781.694
Voorziening ORT 31 december	2.046.002	4.697.652
<i>Mutaties</i>		
Voorziening ORT	8.754.084	11.365.275
Gereclassificeerd naar MVA i.o.	-4.050.025	-1.180.989
Gereclassificeerd naar MVA i.e.	-2.658.056	-5.486.634
Boekwaarde per 31 december	2.046.002	4.697.652

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.

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	50.008	47.247
mutaties		
Dotaties	9.780	10.675
Uitgaven	-7.865	-2.964
Vrijval	-1.730	-4.950
Totaal mutaties	185	2.761
Voorziening loopbaanontwikkeling per 31 december	50.193	50.008

3.4.9.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2022	2021
Latentie fiscale onderhoudsvoorziening	359.876	421.946
Totaal belastinglatenties	359.876	421.946

De passieve latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen een netto rente van 3,00%.

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

De latentie fiscale onderhoudsvoorziening kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	421.946	504.343
Mutaties	-62.070	-82.397
Totaal belastinglatenties per 31 december	359.876	421.946

3.4.10 Langlopende schulden

3.4.10.1 Leningen gemeente/kredietinstellingen

	Kredietinstellingen	Gemeente
Boekwaarde per 1 januari	64.298.315	692.711
Aflossingsverplichting huidig boekjaar	3.053.331	46.544
Agioverplichting volgend boekjaar	27.670	0
Saldo per 1 januari	67.379.316	739.255
<i>Mutaties</i>		
Storting nieuwe leningen	4.000.000	0
Storting/aflossing leningruil Vestia	-27.670	0
Storting bestaande leningen	1.600.000	0
Aflossingen	-4.653.331	-46.544
Totaal mutaties	918.999	-46.544
Saldo per 31 december	68.298.315	692.711
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-4.952.965	-48.854
Agioverplichting volgend boekjaar	-27.818	0
Boekwaarde per 31 december	63.317.532	643.857
Waarvan leningen met een restant looptijd < 1 jaar	2.089.712	0
Waarvan leningen met een restant looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	3.600.000	0
Waarvan leningen met een restant looptijd > 5 jaar	62.608.603	692.711
	68.298.315	692.711

Het gemiddelde rentepercentage over 2022 bedroeg 2,95% (2021: 3,06%).

€ 42,4 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 Molenlanden.

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 € 778.000 voor commerciële activiteiten begrepen. Deze lening is geborgd door de gemeente Molenlanden.

De leningen van de gemeente betreffen 2 leningen met een hoofdsom van € 1.377.353. De restantlooptijd bedraagt 11 jaar.

Marktwaarde leningenportefeuille

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2022 € 70.325.595 (2021: € 86.457.141), bestaande uit € 41.430.449 marktwaarde geborgde leningen, € 2.660.000 niet opgenomen deel van de geborgde leningen (WSW-obligo en variabele hoofdsomlening) en € 26.235.146 marktwaarde ongeborgde leningen. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 15,6 jaar (2021: 16,3 jaar).

3.4.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.213.950	7.363.950
Vermeerdering/vermindering	2.713.474	1.393.808
Boekwaarde per 1 januari	9.927.424	8.757.758
<i>Mutaties</i>		
Investerings	0	0
Desinvesterings	-172.697	-164.820
Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie	1.793.337	1.334.486
Totaal mutaties	1.620.640	1.169.666
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.084.325	7.213.950
Vermeerdering/vermindering	4.463.739	2.713.474
Boekwaarde per 31 december	11.548.064	9.927.424

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

	2022	2021
Waarborgsommen	0	9.029

De waarborgsommen zijn in 2022 terugbetaald aan de huurders die nog een waarborgsom hadden uitstaan.

3.4.11 Kortlopende schulden

3.4.11.1 Schulden aan gemeente/kredietinstellingen

	2022	2021
Aflossingsverplichting kredietinstellingen	4.952.965	3.053.331
Aflossingsverplichting gemeente	48.854	46.544
Amortisatie tbv leningruil Vestia	27.818	27.670
Totaal per 31 december	5.029.637	3.127.545

3.4.11.2 Schulden aan leveranciers

	2022	2021
Crediteuren	327.223	312.250

3.4.11.3 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2022	2021
Omzetbelasting	333.632	414.904
Loonheffing en premies sociale verzekering	143.945	85.743
Pensioenen	21.143	0
Vennootschapsbelasting	254.659	0
Totaal Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	753.381	500.647

3.4.11.4 Overige schulden

	2022	2021
Reservering vakantiedagen en overuren	63.500	39.760
Overige	8.090	5.309
Totaal overige schulden	71.590	45.069

3.4.11.5 Overlopende passiva

	2022	2021
Niet vervallen rente	692.399	734.454
Vooruit ontvangen huren	180.500	176.810
Onderhoud	0	111.162
Te verrekenen servicekosten	117.285	90.592
Beheer woningen IHC/gemeente	130.415	158.565
Overig	273.620	138.441
Totaal overlopende passiva	1.394.219	1.410.024

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/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). 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-obligoverplichting

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 maximumhoogte van deze obligolening bedraagt per jaareinde 2022 € 1.060.000. Het betreft een variabele hoofdsomlening welke voor € 0 is opgenomen. Conform het reglement van deelneming is Stichting Lek en Waard Wonen jaarlijks een obligoheffing verschuldigd aan het WSW van maximaal 0,34% van het geborgde schuldrestant.

Borgstelling WSW

Ten behoeve van de leningen is garantie van het WSW verkregen tot een bedrag oorspronkelijk groot € 57.283.000 met een schuldrestant per einde boekjaar van € 44.021.000, hierbij is het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsomlening van € 1.600.000 inbegrepen.

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

De aangegane kredietfaciliteit ten bedrage van € 1.200.000 met BNG is opgezegd.

Investeringsverplichting

De uitstaande verplichtingen ten behoeve van diverse projecten bedragen € 3,2 miljoen.

Onderhoudsverplichting

Het proces van mutatie- en reparatieonderhoud en overige vraaggestuurd onderhoud kent een doorlopende stroom van opdrachten verstrekt aan de huisaannemer. De inschatting is dat er per ultimo 2022 ongeveer € 190.000 aan opdrachten uitstaan, waarvan uitvoering en afronding in 2023 zal plaatsvinden.

Verkopen

Per balansdatum heeft van alle verkochte woningen het transport in 2022 plaatsgevonden.

Lease

Stichting Lek en Waard Wonen heeft leaseverplichtingen ten behoeve van een drietal lease-auto's. De maandelijkse verplichting is € 1.888 inclusief btw. De leasecontracten lopen tot en met maart 2023.

Gebeurtenissen na balansdatum

In het voorjaar 2023 zal op basis van de nationale prestatie afspraken aan huurders met een laag inkomen (gezamenlijk inkomen lager dan 120% van het voor dat huishouden toepasselijke minimuminkomenspunt voor de huurtoeslag) en een kale huurprijs hoger dan € 575,03 een eenmalige huurverlaging aangeboden moeten worden. In de beleidswaarde is al rekening gehouden met deze huurkorting.



3.5 Toelichting op winst- en verliesrekening

3.5.1 Huuropbrengsten

	2022	2021
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	17.220.781	17.011.064
Onroerende zaken niet zijnde woningen	212.706	206.204
	17.433.487	17.217.268
Bij: Voorziening vorderingen/debiteuren	32.575	18.808
Af: Huurderving wegens leegstand	-71.600	-101.750
Af: Huurderving wegens oninbaar	-21.569	-20.814
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	17.372.893	17.113.512
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	283.442	273.841
Onroerende zaken niet zijnde woningen	282.360	273.620
	565.802	547.461
Af: Huurderving wegens leegstand	-1.909	-568
Af: Huurderving wegens oninbaar	-1.294	-206
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	562.599	546.687
Totaal huuropbrengsten	17.935.492	17.660.199

De huurderving leegstand en oninbaar bedroeg 0,54% (2021: 0,69%) van de ontvangen huur. Voor de categorie niet-geliberaliseerde woningen/DAEB-woningen en geliberaliseerde woningen/niet-DAEB-woningen is er een huurverhoging van 2,0% doorgevoerd. 16 woningen hebben geen huurverhoging gekregen vanwege een voorgenomen sloopbesluit. 85 herstructureringswoningen en 545 woningen met een ongunstige label hebben een huurverhoging van 1,0% gekregen. Voor de overige ruimtes waaronder garages, BOG-, MOG- en ZOG-verhuureenheden gold een huurverhoging van 2,3%. Per saldo komt de jaarlijkse huuraanpassing voor het gehele bezit van Lek en Waard Wonen uit op 1,85%. Daarnaast wordt bij mutatie huurharmonisatie toegepast.

3.5.2 Opbrengst servicecontracten

	2022	2021
Ontvangen voorschotten inzake goederen en diensten	633.816	608.967
Te verrekenen met bewoners	-58.347	-40.249
Vergoedingsderving wegens leegstand	-5.206	-7.128
Vergoedingsderving wegens oninbaar	-198	-526
Vergoedingen overige zaken	11.363	12.581
	581.428	573.645

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

3.5.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Levering goederen en diensten	547.076	515.033
Servicekosten doorbelast naar leefbaarheid	0	-25.311
Toegerekende kosten t.b.v. servicecontracten	60.016	86.182
	607.092	575.904

De toegerekende organisatiekosten ten behoeve van 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

	2022	2021
Huurdersparticipatie	30.000	26.000
Toegerekende kosten t.b.v. verhuur en beheeractiviteiten	1.117.664	1.050.959
	1.147.664	1.076.959

De toegerekende organisatiekosten ten behoeve van 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

	2022	2021
Planmatig onderhoud	3.494.920	3.235.358
Reparatieonderhoud	1.337.553	1.166.798
Mutatie onderhoud	390.413	541.460
Toegerekende kosten t.b.v. onderhoudsactiviteiten	1.217.572	1.001.204
	6.440.458	5.944.820

De toegerekende organisatiekosten ten behoeve van 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

	2022	2021
Belastingen en heffingen	2.741.347	2.996.343
Beheerkosten	495.259	469.022
Overige exploitatielasten	83.070	149.983
Toegerekende kosten t.b.v. operationele lasten	18.837	12.865
	3.338.513	3.628.213

De toegerekende organisatiekosten ten behoeve van 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:

	2022	2021
Belastingen	986.985	960.471
Verzekeringen	129.043	69.034
Verhuurderheffing	1.610.979	1.959.912
Aw heffing	13.448	6.833
Contributie Aedes	20.892	20.093
Door te belasten via servicekosten	-20.000	-20.000
	2.741.347	2.996.343

De kosten voor de verzekering zijn gestegen door een hogere premie voor de brandverzekering als gevolg van de toename van brandschade.

De beheerkosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Algemene beheer en administratiekosten	244.084	231.791
Accountant	79.364	73.459
Advieskosten	71.755	101.943
Kosten RvC	100.056	61.829
	495.259	469.022

De kosten RvC zijn in 2022 hoger dan in 2021. In 2022 zijn de kosten hoger in verband met de wervingskosten voor het aantrekken van een nieuwe commissaris. En in 2021 zijn de kosten eenmalig lager als gevolg van de BTW correctie over de vergoeding over meerdere jaren.

De overige exploitatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Disagio WSW	28.047	33.713
Overige exploitatielasten	55.023	116.270
	83.070	149.983

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:

	2022	2021
Opbrengst verkopen bestaand bezit	688.852	3.952.200
Af: toerekenbare verkoopkosten	-13.741	-13.167
Af: toegerekende organisatiekosten	-37.669	-38.375
Af: boekwaarde	-492.126	-2.710.917
	145.316	1.189.741

In 2022 zijn 3 woningen verkocht (2021: 13). De 3 woningen betreffen 1 woning uit exploitatie, 1 woning teruggekocht uit VoV en 1 woning uit voorraad.

De toegerekende organisatiekosten ten behoeve van 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:

	2022	2021
Gerealiseerde waardeveranderingen VoV	-9.230	-7.410
Onrendabele top projecten	-2.817.441	-5.799.714
	-2.826.671	-5.807.124

De post onrendabele top projecten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Onrendabele investering isolatieproject 2019	170.438	-9.870
Onrendabele investering isolatieproject 2020	162.765	-47.128
Onrendabele investering isolatieproject 2021	-370.603	91.026
Onrendabele investering isolatieproject 2022	-1.321.027	0
Onrendabele investering isolatieproject Streefkerk	-634.222	-1.062.819
Onrendabele investering nieuwbouw Van Vlietstraat	0	83.816
Onrendabele investering nieuwbouw Emmastraat	0	56.486
Onrendabele investering Middelweg	-1.169	-3.201.976
Onrendabele investering locatie Mourik grond	60.300	-1.709.249
Onrendabele investering renovatie Schoonenburlaan e.o.	-883.923	0
	-2.817.441	-5.799.714

3.5.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Waardeverandering marktwaarde schattingswijziging DAEB	-2.901.067	218.823
Waardeveranderingen marktwaarde DAEB	2.087.125	50.118.278
Waardeveranderingen marktwaarde niet-DAEB	100.035	859.677
	-713.907	51.196.778

3.5.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.221.843	1.606.185
Niet gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden	-1.793.337	-1.334.486
	428.506	271.699

3.5.11 Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
Doorbelaste kosten aan VvE/Beheer	22.944	22.751
Resultaat Woongaard	5.782	86.663
Overige	47.343	39.394
	76.069	148.808

3.5.12 Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	20.335	27.879

3.5.13 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Fusiekosten	0	172
Volkshuisvestelijke bijdrage	0	1.230.477
Toegerekende organisatiekosten	16.459	37.085
	16.459	1.267.734

Deze kosten in 2021 hadden 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

	2022	2021
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	158.473	169.810
Toegerekende organisatiekosten	78.451	45.714
	236.924	215.524

3.5.15 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Geactiveerde rente	22.102	51.994
	22.102	51.994

3.5.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rentelasten leningen gemeente	34.964	48.110
Rentelasten leningen kredietinstellingen	1.965.177	2.119.967
Overige rentelasten	0	12.833
	2.000.141	2.180.910

3.5.17 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2022	2021
Mutatie latente vennootschapsbelasting leningen	-9.184	-17.930
Mutatie latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	0	-268.134
Mutatie latente vennootschapsbelasting afschrijvingspotentieel	-58.599	-43.492
Mutatie latente vennootschapsbelasting rente ATAD	0	-147.693
Mutatie latente vennootschapsbelasting volkshuisvestelijke bijdrage	-155.140	155.140
Mutatie latente vennootschapsbelasting onderhoudsvoorziening	62.070	82.397
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	-1.148.797	-1.195.469
Acute vennootschapsbelasting vorige boekjaren	-31.634	384.453
	-1.341.284	-1.050.728

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 72,9% (2021: 2,1%)

De aanslagen zijn opgelegd tot en met 2018. De voorlopige aanslagen tot en met 2022 zijn betaald.

3.5.18 Nadere toelichting op bedrijfslasten

In de functionele winst-en-verliesrekening worden organisatiekosten verdeeld op basis van onderstaande kostenverdeelstaat:

Verdeelsleutel	Kostenverdeelstaat									
	Totaal	Ontwikkeling	Servicecontracten	Verhuuractiviteiten	Onderhoud	Overige directe lasten exploitatie	Vastgoed verkoop	Overige activiteiten	Overige organisatie	Leefbaarheid
Directe lonen en salarissen	100%	3%	3%	45%	41%	1%	1%	1%	1%	4%
Directe overige kosten	100%			50%	48%	1%	1%			
Overhead	100%			50%	48%	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.

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.

	2022	2021
Immateriele vaste activa	62.983	62.214
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	77.352	107.037
	140.335	169.251

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
Automatisering	Lineair	3-5 jaar
Terreinen	Geen afschrijvingen	-
Bedrijfsgebouwen	Lineair	10-25 jaar
Installaties	Lineair	5-10 jaar
Inventaris	Lineair	5 jaar
Automatisering	Lineair	5 jaar
Warmtemeters	Lineair	10 jaar
Zonnepanelen	Lineair	15 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 gemiddeld aantal werknemers, berekend op voltijdsbasis (fte), bedroeg in 2022 18,4 fte (2021: 17,8 fte).

	2022	2021
Lonen en salarissen	1.266.153	1.190.824
Sociale lasten	194.853	178.681
Pensioenpremie	159.062	143.185
	1.620.068	1.512.690

Accountantskosten

De accountantskosten zijn te splitsen in:

	2022	2021
Controle van de jaarrekening	69.152	64.989
Andere controle-opdrachten	10.212	8.470
	79.364	73.459

Bestuurskosten

De bestuurskosten zijn te splitsen in:

	2022	2021
Vergoedingen RvC	73.388	52.995
Overige kosten RvC	25.405	8.455
Overige kosten	1.263	379
	100.056	61.829

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 2022 € 158.000 (Klasse E)

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

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12.

Gegevens 2022, bedragen x € 1	P. A. Huijsdens	J.A.C. Tukker-Blok
Functiegegevens	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1 mei t/m 31 december	1 januari t/m 31 maart
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	77.760	30.317
Beloningen betaalbaar op termijn	12.464	4.679
Subtotaal	90.224	34.996
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	106.055	38.959
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	90.224	34.996
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022, bedragen x € 1	B.J.A. Wouters
Functiegegevens	directeur-bestuurder a.i.
Kalenderjaar	2022
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	28 maart t/m 6 mei
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	3
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	88
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 206
Maxima op basis van de normbedragen per maand	85.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	18.128
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	ja
Bezoldiging in de betreffende periode	13.882
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	13.882
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	13.882
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2021, bedragen x € 1	J.A.C. Tukker-Blok
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1 januari - 31 december
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	117.431
Beloningen betaalbaar op termijn	18.159
Subtotaal	135.590
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000
Bezoldiging	135.590



Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022, 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	mr. A.C. Bragt
Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2022	Voorzitter 1 januari - 31 december	Vice-voorzitter 1 januari - 31 december	Lid 1 januari - 31 december	Lid 1 januari - 31 december	Lid 1 januari - 31 december	Lid 1 januari - 13 december
Bezoldiging						
Bezoldiging	17.064	11.427	11.376	11.376	11.541	10.820
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800	15.800	15.800	15.021
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog n niet terugontvangen bedrage	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	17.064	11.427	11.376	11.376	11.541	10.820
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	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.

Gegevens 2021, 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	mr. A.C. Bragt
Functiegegevens Aanvang en einde functievervulling in 2021	Voorzitter 1 januari - 31 december	Vice-voorzitter 1 januari - 31 december	Lid 1 januari - 31 december	Lid 1 januari - 31 december	Lid 1 januari - 31 december	Lid 1 januari - 31 december
Bezoldiging						
Bezoldiging	14.120	9.440	9.440	9.440	9.440	9.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300



Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

3.7 DAEB/niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022
Huuropbrengsten	17.372.892	562.600		17.935.492
Opbrengsten servicecontracten	542.533	38.895		581.428
Lasten servicecontracten	-559.108	-47.984		-607.092
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.121.730	-25.934		-1.147.664
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.304.574	-135.884		-6.440.458
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.299.552	-38.961		-3.338.513
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.630.461	352.732	0	6.983.193
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	688.852	0		688.852
Toegerekende organisatiekosten	-51.410	0		-51.410
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-491.476	-650		-492.126
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	145.966	-650	0	145.316
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.835.659	8.988		-2.826.671
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-813.942	100.035		-713.907
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	428.506	0		428.506
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-3.221.095	109.023	0	-3.112.072
Opbrengst overige activiteiten	33.210	42.859		76.069
Kosten overige activiteiten	0	-20.335		-20.335
Netto resultaat overige activiteiten	33.210	22.524	0	55.734
Overige organisatiekosten	-16.087	-372		-16.459
Leefbaarheid	-231.570	-5.354		-236.924
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.603	499		22.102
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.978.699	-21.442		-2.000.141
Saldo financiële baten en lasten	-1.957.096	-20.943	0	-1.978.039
Totaal van resultaat voor belastingen	1.383.789	456.960	0	1.840.749
Belastingen	-1.310.974	-30.310		-1.341.284
Resultaat uit deelnemingen	0	0	0	0
Totaal van resultaat na belastingen	72.815	426.650	0	499.465

3.8 DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroom overzicht

	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
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	0
Totaal van resultaat na belastingen	47.867.194	1.449.875	0	49.317.069

Toelichting op DAEB/Niet-DAEB kasstroom	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	2022
Operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten:</i>				
Huurontvangsten	17.441.930	576.333		18.018.263
Vergoedingen	554.939	50.297		605.236
Overige bedrijfsontvangsten	45.618	2.386		48.004
Saldo ingaande kasstroom	18.042.487	629.016	0	18.671.503
<i>Uitgaven:</i>				
Betalingen aan werknemers	1.559.424	36.054		1.595.478
Onderhoudsuitgaven	5.228.883	120.892		5.349.775
Overige bedrijfsuitgaven	3.131.676	72.404		3.204.080
Betaalde intrest	2.049.029	21.585		2.070.614
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	32.548	753		33.301
Verhuurderheffing	1.613.752	0		1.613.752
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	113.255	2.618		115.873
Vennootschapsbelasting	669.022	15.468		684.490
Saldo uitgaande kasstroom	14.397.589	269.774	0	14.667.363
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.644.898	359.242	0	4.004.140
(Des)investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	682.472	0		682.472
Verkoopontvangsten grond	-6.160	0		-6.160
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	676.312	0	0	676.312
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	259.674	3.929		263.603
Woningverbetering woon en niet-woongelegenheden	2.763.071	23.848		2.786.919
Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop	215.475	0		215.475
Investerings overig	691.008	0		691.008
Verwerving van materiële vaste activa	3.929.228	27.777	0	33.957.005
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.252.916	-27.777	0	-3.280.693
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	73.643	1.703		75.346
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	73.643	1.703	0	75.346
Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.179.273	-26.074	0	-3.205.347

Toelichting op DAEB/Niet-DAEB kasstroom	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	2022
Financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand</i>				
Nieuwe te borgen leningen	5.600.000	0		5.600.000
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing geborgde leningen	-2.842.157	0		-2.842.157
Aflossing ongeborgde leningen	-1.830.372	-27.346		-1.857.718
Saldo financieringsactiviteiten	927.471	-27.346	0	900.125
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	927.471	-27.346	0	900.125
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.644.898	359.242		4.004.140
Kasstroom uit (des)investeringen	-3.179.273	-26.074		-3.205.347
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	927.471	-27.346		900.125
Totale kasstroom	1.393.096	305.822	0	1.698.918
Saldo liquide middelen 1 januari				1.838.543
Saldo liquide middelen 31 december				3.537.461
Mutatie				1.698.918

	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
Overige bedrijfsontvangsten	27.843	607		28.450
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	3.086.315	67.255		3.153.570
Betaalde intrest	2.234.907	21.585		2.256.492
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	30.614	667		31.281
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				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	3.671.658	267.374		3.939.032
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.671.658	267.374	0	3.939.032
<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
Investeringen overig	53.525	0		53.525
Verwerving van materiële vaste activa	5.320.164	125.858	0	5.446.022
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-1.648.506	141.516	0	-1.506.990
<i>FVA</i>				
Ontvangsten 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



	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	2021
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 januari				1.543.496
Saldo liquide middelen 31 december				1.838.543
Mutatie				295.047

Algemene toelichting en waarderingsgrondslagen

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 topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Toegepaste modellen

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ('dVl de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2022).

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar, met uitzondering van de verwerking van de cumulatieve waardevermeerderingen van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in de herwaarderingsreserve. Deze stelselwijziging is toegelicht in paragraaf 3.10.8 onder het kopje "Herwaarderingsreserve".

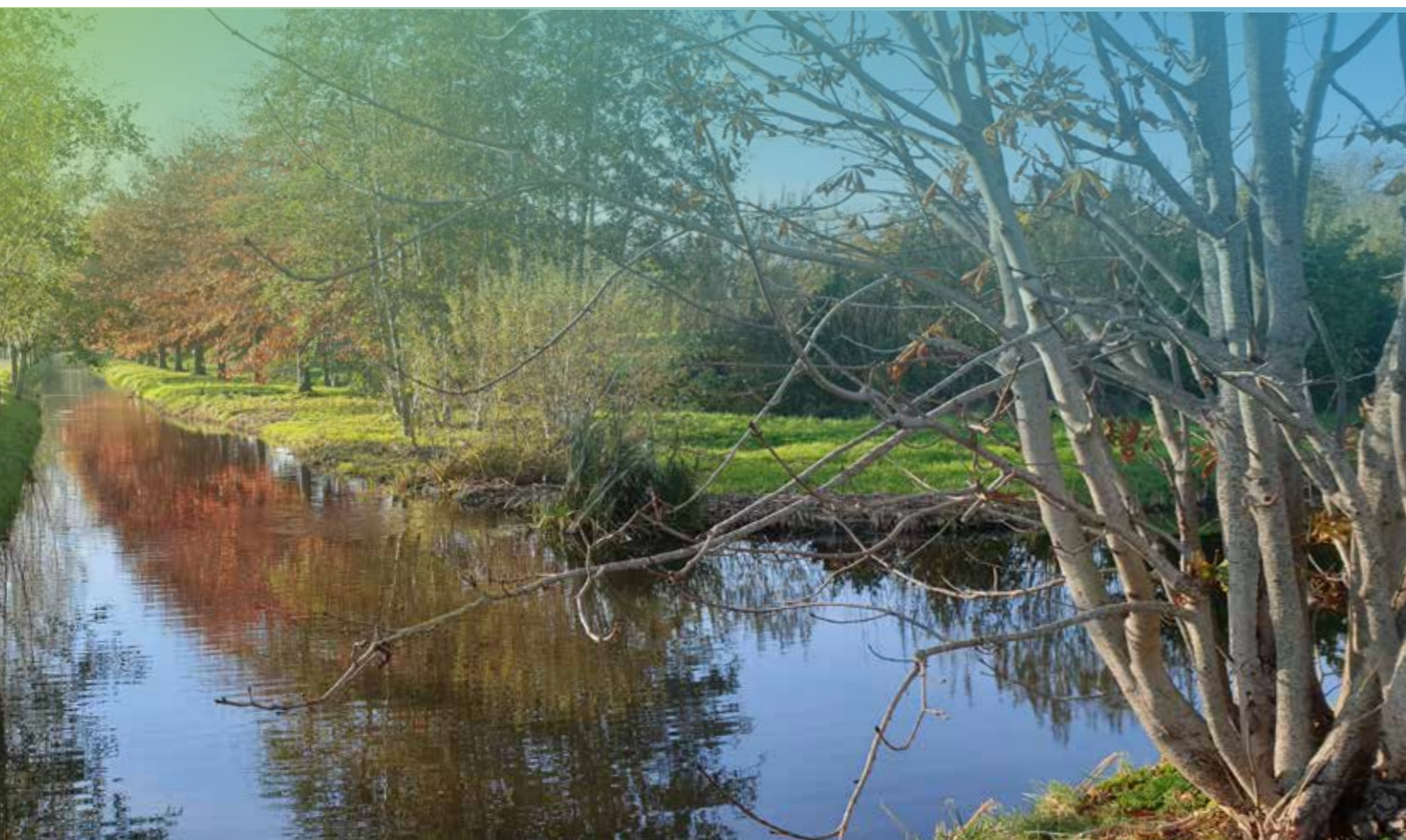
Daarnaast is in het kasstroomoverzicht is een presentatiewijziging doorgevoerd ten opzicht van voorgaand jaar. De uitgaven die voorheen werden gepresenteerd onder 'Externe kosten bij verkoop' als onderdeel van de 'MVA uitgaande kasstroom' zijn in 2022 opgenomen onder 'Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden DAEB' als onderdeel van de 'MVA ingaande kasstroom'. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierbij consistent aangepast.

Algemeen

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

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

Lek en Waard wonen valt onder het verlicht regime. Dat houdt in dat de balans niet gescheiden opgesteld hoeft te worden. Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar



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

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

Financiële instrumenten

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

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

Grondslag continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. In 2022 heeft als gevolg van de oorlog in Oekraïne, de stijgende prijsinflatie en de stijgende energie-index zowel nationaal als internationaal voor veel onrust gezorgd. De economische gevolgen voor Lek en Waard Wonen zijn beperkt van omvang. De huurachterstand is opgelopen tot 1,7% per ultimo 2022 (2021: 1,6%). Lek en Waard probeert maatwerk te leveren in individuele gevallen. Wel ziet Lek en Waard Wonen de kosten voor onderhoud oplopen. Het mutatieonderhoud is door de lage mutatiegraad lager ten opzichte van vorig jaar, maar het onderhoud per mutatie is daarentegen wel hoger. Een ander gevolg van de energiecrisis is het doorschuiven van projecten als gevolg van het ontbreken van mankracht, de verhoogde prijzen en de beschikbare materialen. De krapte op de arbeidsmarkt vormt voor 2023 een uitdaging. Van discontinuïteit is geen sprake.

3.10 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

3.10.1 Immateriële vaste activa

Computersoftware

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

3.10.2 Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

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

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, eergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;

- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

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

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

Stichting Lek en Waard Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor Woongelegenheden. Bedrijfsmatig onroerend goed, Maatschappelijk onroerend goed, Parkeergelegenheden en Intramuraal zorgvastgoed worden in de fullversie gewaardeerd, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk. Woningen die binnen 5 jaar voor herstructurering in aanmerking komen worden met ingang van het jaar 2022 ook in de basis-versie gewaardeerd (2021 in de fullversie).

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Het handboek welke is gebruikt, is de geactualiseerde versie met peildatum 31 december 2022. 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 gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringsubsidies. 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 gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2022, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de

contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpond- scenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beiden berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuur-eenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. 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. 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. Een complex heeft een exploitatieverplichting als een complex gereguleerd of gemengd is en als hierbij 10% of meer van de woningen een maximale huur onder de liberalisatiegrens heeft.

Macro economische parameters

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijnsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	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	>= 1975	>= 1990	>= 2005
< 40	1.426	1.400	1.405	1.428	1.451	1.538
>= 40 < 60	1.601	1.561	1.557	1.568	1.602	1.703
>= 60 < 80	1.714	1.666	1.665	1.668	1.710	1.820
>= 80 < 100	1.825	1.770	1.778	1.776	1.826	1.944
>= 100 < 120	1.872	1.816	1.834	1.829	1.883	2.005
>= 120	1.920	1.861	1.890	1.883	1.941	2.066

EGW uitpondscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
< 40	900	881	834	858	856	939
>= 40 < 60	994	962	911	911	903	1.014
>= 60 < 80	1.058	1.018	960	947	935	1.063
>= 80 < 100	1.123	1.075	1.006	982	967	1.112
>= 100 < 120	1.153	1.103	1.026	998	982	1.133
>= 120	1.184	1.130	1.045	1.013	997	1.155

MGW doorexploiteerscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
< 40	1.199	1.256	1.276	1.314	1.410	1.493
>= 40 < 60	1.281	1.328	1.371	1.406	1.501	1.593
>= 60 < 80	1.404	1.437	1.500	1.529	1.625	1.729
>= 80 < 100	1.572	1.589	1.663	1.684	1.784	1.902
>= 100 < 120	1.726	1.728	1.816	1.829	1.933	2.065
>= 120	1.836	1.826	1.932	1.940	2.046	2.189

MGW uitpondscenario						
Bouwaarklasse/ Grootte	< 1940	>= 1940	>= 1960	>= 1975	>= 1990	>= 2005
< 40	712	770	774	805	880	963
>= 40 < 60	774	819	834	860	927	1.020
>= 60 < 80	858	890	912	928	986	1.093
>= 80 < 100	968	984	1.006	1.008	1.056	1.182
>= 100 < 120	1.069	1.069	1.094	1.082	1.122	1.266
>= 120	1.145	1.133	1.162	1.143	1.175	1.332

De parameters van de woongelegenheden zijn als volgt:

Parameters Woongelegenheden	2023	2024	2025	2026 ev
Beheerkosten - EGW	€ 481	€ 481 + inflatie		
Beheerkosten - MGW	€ 472	€ 472 + inflatie		
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 445	€ 445 + inflatie		
Beheerkosten - zorgseenheid (extramuraal)	€ 435	€ 435 + inflatie		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uitgedrukt als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ Waarde met waardepeildatum 1 januari 2021.)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex: opslag % punt obv grondslag loonindex/prijsinflatie - gereguleerde woningen				
Prijsinflatie	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%
Loonindex	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%
Grondslag in %	2,9%	3,7%	3,3%	2,0%
Huurindex	2,9%	3,7%	3,3%	2,5%
- geliberaliseerde woningen				
Prijsinflatie	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%
Loonindex	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%
Grondslag in %	2,9%	2,6%	2,3%	2,0%
Huurindex	3,9%	2,6%	2,3%	2,0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	Bepaald o.b.v. marktwaardecomplex over de afgelopen 5 jaar			
Mutatiekans bij uitponden	Niet aangebroken complex, mutatiekans voor doorexpluiten + 2,0%, Aangebroken complex; gelijk aan mutatiekans bij doorexpluiten			
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,0%			
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 woningwaarderingssysteem.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen per 31 december 2021 9% (vanaf 1 januari 2023 11,4%) 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	2023	2024	2025	2026 ev
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud Mutatieonderhoud Marketing Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed	€ 6,50 (excl. BTW) BOG/ € 7,90 (incl. BTW) MOG per m2 bvo € 10,90 (excl.) BOG/ € 13,20 MOG (incl.) per m2 bvo 14% van de marktjaarhuur 3% van de markthuur 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 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2021)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet Risicovrije rentevoet Vastgoed specifieke opslag Markt- en objectrisico	Opslagen: bouwjaar, type en regio 0,09% 6,34% opslag			

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (vanaf 1-1-2023 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De parameters van het intramuraal zorgvastgoed zijn als volgt:

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025 ev
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud Mutatieonderhoud Marketing Beheerkosten	€ 10,50 (incl. BTW) per m2 bvo € 13,20 (incl.) per m2 bvo 14% van de markthuur 2,5% van de markthuur			
Belastingen, verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2021	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet Risicovrije rentevoet Vastgoed specifieke opslag Markt- en objectrisico	Opslagen: bouwjaar, type en regio 0,09% 6,34% opslag			

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (vanaf 1 januari 2023 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De parameters van de parkeergelegenheden zijn als volgt:

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025 ev
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 60 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 202 per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 30 per jaar			
Beheerkosten - garagebox	€ 41 per jaar			
Belastingen, verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2021	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	Opslagen: type en regio			
Risicovrije rentevoet	0,09%			
Vastgoed specifieke opslag	6,34%			
Markt- en objectrisico	opslag			

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (vanaf 1 januari 2023 11,4%) 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 2022 is 100% van het BOG/MOG/ZOG en de parkeergelegenheden door de makelaar getaxeerd. Daarnaast zijn in 2022 alle woningen gewaardeerd volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor Woongelegenheden. Voor de waardering van de woningen die in 2020 en 2021 in de full versie waren opgenomen en in de desbetreffende jaren door de taxateur zijn getaxeerd is een schattingswijziging doorgevoerd in de jaarrekening.

Toepassing vrijheidsgraden voor de full versie:	Toelichting
BOG/MOG/ZOG Markthuurstijging	Bij het BOG/MOG/PP vastgoed zijn de markthuren comparatief ingeschat op basis van referentietransacties. Bij zorgvastgoed zijn de markthuren op basis van referentietransacties of op basis van het aantal cliëntplaatsen ingeschat. Hiervoor is in de meeste gevallen aansluiting gezocht bij de NHC (normatieve huisvestingscomponent).
Exit Yield	De eindwaarde is de verwachte verkoopopbrengst aan het einde van de beschouwingsperiode. In alle gevallen is de eindwaarde door MVGM overschreven door zelf een marktconforme exit-yield in te schatten. De exit-yield is het verwachte rendement waartegen het complex aan het einde van de beschouwingsperiode (begin jaar 16) kan worden verkocht. De exit-yield wordt gehanteerd om de eindwaarde van het object aan het einde van de beschouwingsperiode te bepalen. De exit-yield wordt getoetst aan het bruto aanvangsrendement in jaar 0.
Leegwaarde (stijging)	Leegwaarde ingeschat op basis van gehanteerde referenties. Inschatting door taxateur op basis van marktomstandigheden.
Disconteringsvoet	Voor alle complexen van Lek en Waard Wonen heeft MVGM Vastgoedtaxaties zelf een disconteringsvoet bepaald passend bij het type vastgoed en de ingeschatte risico's/ opbouw van de kasstroom. De outputparameters worden getoetst aan markt-evidence.
Onderhoud	Onderhoudsnorm op basis van Vex en 10% geïndexeerd ten opzichte van 2021
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 Markthuurstijging	Niet afgeweken van de basisversie Markthuurstijging ingeschat op basis van gehanteerde referenties. Markthuurstijging conform inschatting gemaakt door MVGM Vastgoedtaxaties op basis van marktomstandigheden.
Exit Yield	De eindwaarde is de verwachte verkoopopbrengst aan het einde van de beschouwingsperiode. In alle gevallen is de eindwaarde door MVGM overschreven door zelf een marktconforme exit-yield in te schatten. De exit-yield is het verwachte rendement waartegen het complex aan het einde van de beschouwingsperiode (begin jaar 16) kan worden verkocht. De exit-yield wordt gehanteerd om de eindwaarde van het object aan het einde van de beschouwingsperiode te bepalen. De exit-yield wordt getoetst aan het bruto aanvangsrendement in jaar 0.
Leegwaarde (stijging)	Per parkeercomplex Heeft MVGM Vastgoedtaxaties op basis van hun oordeel over het complex en enigszins vergelijkbare verkooppreferenties uit 2022 een leegwaarde ingeschat. Dit is op basis van het meest voorkomende (sub)type in het waarderingscomplex gedaan en o.b.v. de gemiddelde gebruiksoppervlakte in het complex.
Disconteringsvoet	Voor alle complexen van Lek en Waard Wonen heeft MVGM Vastgoedtaxaties zelf een disconteringsvoet bepaald passend bij het type vastgoed en de ingeschatte risico's/ opbouw van de kasstroom. De outputparameters worden getoetst aan markt-evidence.
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

Herwaarderingsreserve

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

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, welke is berekend met behulp van de CBS prijsindex bestaande koopwoningen, zal op het moment van de herclassificatie worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

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

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 20% 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.

Herwaarderingsreserve

Ten opzichte van de jaarrekening 2021 is een stelselwijziging verwerkt in de herwaarderingsreserve.

In RJ213 is opgenomen dat wanneer de actuele waarde van een woning verkocht onder voorwaarden de boekwaarde op basis van de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de verstrekte korting overtreft, er een herwaarderingsreserve wordt gevormd. Mutaties in de actuele waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'herwaarderingsreserves' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld. De boekwaarde op basis getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de verstrekte korting betreft de op het moment van verkoop getaxeerde

leegwaarde onder aftrek van de verstrekte korting, derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.

Tot en met 2021 werd de cumulatieve waardevermeerdering ten gevolge van de jaarlijkse vaststelling van de actuele waarden van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden niet (volledig) toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. Met ingang van 2022 wordt een nieuwe verwerkingswijze gehanteerd waarbij de cumulatieve waardevermeerdering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden volledig wordt opgenomen in de herwaarderingsreserve. Deze stelselwijziging is retrospectief gewijzigd in de jaarrekening 2022 en heeft de volgende effecten op de standen en mutaties van overige reserves en de herwaarderingsreserve in 2021:

Overige reserves 2021	JR 2021	Stelselwijziging	Na stelselwijziging
Overige reserves per 1 januari	74.554.059	-1.720.344	72.833.715
Mutatie herwaarderingsreserve	-46.563.454	-1.583.955	-48.147.409
Overige reserves per 31 december voor resultaatverdeling	27.990.605	-3.304.299	24.686.306
Resultaat boekjaar	49.317.069	0	49.317.069
Overige reserve per 31 december na resultaatverdeling	77.307.674	-3.304.299	74.003.375

Herwaarderingsreserve 2021	JR 2021	Stelselwijziging	Na stelselwijziging
Herwaarderingsreserve per 1 januari	217.793.465	1.720.344	219.513.809
Mutaties herwaarderingsreserve			
Verkopen en sloop	-1.507.202	-22.230	-1.529.432
Overige mutaties	48.070.656	1.606.185	49.676.841
Totaal mutaties	46.563.454	1.583.955	48.147.409
Herwaarderingsreserve per 31 december	264.356.919	3.304.299	267.661.218

3.10.9 Voorzieningen

Voorziening onrendabele top

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

Voorziening loopbaanontwikkeling

De voorziening loopbaanontwikkeling wordt 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 verkrijgings-vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

Verbonden partijen

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

3.11 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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

3.11.1 Bedrijfsopbrengsten

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Onder deze post vallen de rijksbijdragen.

Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengsten bestaan uit de gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie en de verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop. Opbrengsten worden verantwoord op moment van levering en de kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de 'toegerekende organisatiekosten'.

Overige bedrijfsopbrengsten

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

Resultaat deelnemingen

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

3.11.2 Bedrijfslasten

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

Lasten servicecontracten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

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

Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

Leefbaarheid

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

Overige bedrijfslasten (inclusief lasten verhuur en beheeractiviteiten)

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

Lonen en salarissen/ Sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen, en na bijtelling van niet-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. De belastingdienst heeft per 1 januari 2023 de VSO2 opgezegd.

3.12 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met uitpondscenario en geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. 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.
4. Inrekening van de inflatoire huurverhoging conform beleid in plaats van de opslag zoals toegepast in de marktwaarde. In 2023 is rekening gehouden met de huurverhogingen en de huurverlaging 2023. Voor de jaren 2024 en 2025 is een afslag van 0,5% doorgevoerd conform nationale prestatieafspraken.

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.

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 'kastroom uit operationele activiteiten'.

Ondertekening

Getekend door de directeur-bestuurder:

P.A. Huijsdens

Voor vaststelling getekend door de Raad van Commissarissen op 27 juni 2023

Voorzitter

Vice-voorzitter:

Mevrouw mr. drs. A.M.M. van Breugel

De heer mr. P.C. de Jong

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

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

4. Overige Gegevens

4.1 Statutaire Resultaatbestemming

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

4.2 Controleverklaring accountant

Hierna is de controleverklaring van onze accountant opgenomen.

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 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 het Controleprotocol WNT 2022. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Lek en Waard Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Lek en Waard Wonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.

- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Lek en Waard Wonen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Lek en Waard Wonen en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Wij hebben de door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaarde en beleidswaarde) gecontroleerd. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Lek en Waard Wonen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording. Bij Stichting Lek en Waard Wonen bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere huurders betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

C. 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, Risicomanagement 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 van de Woningwet.

D. 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, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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



- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Utrecht, 19 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA
