



Lek en Waard
Wonen

Lek en Waard Wonen

Jaarverslag

2023

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **25/06/2024**.



Lek en Waard
Wonen

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

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

rechtsvorm:
plaats van vestiging:
KVK nummer:
Aw nummer:

stichting
Nieuw-Lekkerland
23028047
L-1586

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **25/06/2024**.

Inhoudsopgave

	Voorwoord	3
1	Bestuursverslag	4
	1.1 Onze koers	5
	1.1.1 Onze koers	6
	1.1.2 Actuele ontwikkelingen	7
	1.1.3 Prestatieafspraken	7
	1.1.4 Ambitie in 6 doelen	8
	1.1.5 Strategie, portefeuilleplan en wensportefeuille	10
	1.2 Prestaties	12
	1.2.1 Verhuur	13
	1.2.2 Betaalbaarheid	17
	1.2.3 Huurincasso	19
	1.2.4 Leefbaarheid	20
	1.2.5 Participatie	22
	1.2.6 Vastgoed	23
	1.2.7 Klantdienstverlening	28
	1.3 Organisatie, Automatisering en Financiën	29
	1.3.1 Organisatie	30
	1.3.2 Automatisering	31
	1.3.3 Financieel resultaat	31
	1.4 Kengetallen	32
	1.5 Verslagen	35
	1.5.1 Verslag raad van commissarissen	36
	1.5.2 Verslag ondernemingsraad	44
	1.5.3 Verslag Huurdersstichting Langs de Lek	45
2	Governance, Risicomanagement & Financiën	47
	2.1 Governance	48
	2.2 Risicomanagement	52
	2.3 Financiën	54
	2.4 Maatschappelijke bijdrage	63
	2.5 Verklaring	64
3	Jaarrekening	65
4	Overige gegevens	125
	4.1 Statutaire bepaling inzake de winstbestemming	126
	4.2 Controleverklaring accountant	127

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountant
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Voorwoord

Het jaar 2023 stond in het teken van vernieuwing: de implementatie van een nieuw ERP-systeem, het werken met een nieuw rapportageprogramma, het invulling geven aan het ondernemingsplan, een nieuwe organisatie structuur, nieuwe functies, een volledig nieuw Management Team, het verwelkomen van nieuwe huurders, nieuwe collega's, nieuwe Leden in de Raad van Commissarissen, het helpen van de Huurdersstichting met het vinden van nieuwe bestuursleden, een nieuw huurbeleid, het werken aan een nieuwe strategische koers en plannen, een nieuwe accountant, de aankoop van grond voor nieuw te bouwen woningen, een nieuwe klokkenluidersregeling en een nieuwe integriteitscode, een nieuwe vertrouwenspersoon, nieuwe bedrijfsauto's, een nieuwe huisstijl met bijhorende nieuwe herkenbare jassen. Zelfs ons bewonersmagazine kende in haar najaarseditie een nieuwe uitstraling en had het thema 'nieuw'.

Terugkijkend op dit jaar speelden er wel heel veel dingen tegelijk. Over de volle breedte zijn wij op zoek geweest naar het vinden van nieuwe gewoonten en hernieuwde stabiliteit. Ondanks al deze nieuwe uitdagingen hebben wij onze primaire taak niet uit het oog verloren. Nog altijd staat de huurder bij ons centraal en zet het team zich dagelijks in om met huurders en stakeholders: [Samen te Bouwen aan Vertrouwd Wonen](#).

In dit jaarverslag worden de belangrijkste prestaties, die Lek en Waard Wonen in 2023 gerealiseerd heeft, op een rij gezet. Het team heeft goed gepresteerd. De organisatie zit in het proces van professionalisering en maakt grote stappen in de realisatie van zowel de nationale als de lokale prestatieafspraken. Wij zijn in control, maar er zijn aandachtspunten. Deze vragen het komende jaar om meer sturing, zodat wij ook op de lange termijn aan onze taakstelling kunnen blijven voldoen.

In het verslagjaar speelden drie grote maatschappelijke vraagstukken een rol:

- Het versneld verduurzamen van onze woningen, zodat huurders meer grip krijgen op het energieverbruik en daarmee de betaalbaarheid van de woningen op de lange termijn;
- De woningnood met daarbij het vraagstuk van het versneld toevoegen van nieuwe passende woningen, die aansluiten op de woonvraag van onze huidige huurders en toekomstige klant.
- Het vraagstuk hoe de toenemende zorgvraag in Nederland opgevangen kan worden, rekening houdend met de wens langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Het blijven aansluiten op deze maatschappelijke vraagstukken en de veranderende woonvraag, vraagt om goede samenwerking met partners uit de zorg, welzijn, gemeente, ontwikkelaars, bouwers, maar ook met huurders zelf. Hierop is in 2023 dan ook sterk ingezet. Daarnaast vragen deze vraagstukken de komende jaren om een verregaande transitie van onze portefeuille en ons beleid.

Bedankt!

Het afgelopen jaar is heel hard gewerkt. Iedereen heeft zich vol ingezet in het proces van vernieuwing, waardoor wij de komende jaren nog beter kunnen bijdragen aan de volkshuisvesting in de gemeente Molenlanden. Ook de betrokkenheid van de Huurdersstichting, onze huurders, de RvC, de gemeente en onze samenwerkingspartners is groot. Ik ben dan ook trots op de resultaten die ons team, in samenwerking met elkaar, en onze stakeholders, in 2023 heeft behaald. Financieel staan we er goed voor waardoor de continuïteit van onze organisatie kunnen blijven borgen. Ik wil iedereen die hieraan heeft bijgedragen daarom hartelijk danken voor de prettige samenwerking en constructieve inzet in het belang van de volkshuisvesting én de individuele huurder.

Paul Huijsdens
Directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountant³
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.



Lek en Waard
Wonen

1.

Bestuursverslag

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants⁴
en adviseurs B.V.

d.d. **25/06/2024**.



Lek en Waard
Wonen

1.1

Onze koers

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **25/06/2024**.

1.1.1 Onze koers

Wij zijn een maatschappelijk betrokken, initiatiefrijke en sociale onderneming die actief is in de gemeente Molenlanden. Binnen de gemeente Molenlanden zijn wij actief in zes kernen te weten Kinderdijk, Nieuw-Lekkerland, Streefkerk, Groot-Ammers, Nieuwpoort en Langerak.

Als woningcorporatie zijn wij stevig in de samenleving geworteld, met in ons handelen nadrukkelijk aandacht voor het in stand houden van een evenwichtige gemeenschap met focus op het individu, duurzaamheid en het uitbreiden van ons woningaanbod door het toevoegen van nieuwe woningen.

Visie

In de komende jaren zullen wij ons primair blijven richten op de kernen waar wij nu al actief zijn. Dit doen wij vanuit de overtuiging: **Samen bouwen aan vertrouwd wonen**. Hiermee gaan wij binnen onze taakstelling de komende jaren **op weg naar een passende woningvoorraad voor mensen die willen huren in Molenlanden**.

Indien de maatschappelijke taakstelling binnen de kernen van onze gemeente waar wij nu actief zijn, niet ingevuld wordt door onze collega corporaties, dan zullen wij verkennen of wij hierin onze rol kunnen pakken. De focus leggen wij in beginsel op het samenwerken met onze collega-corporaties. Hierbij kijken wij kritisch of de schaalgrootte van onze organisatie, gekoppeld aan de ambities en uitdagingen die wij willen realiseren, op termijn toekomstbestendig is. Doel is om zowel de invulling van de taakstelling als de financiële continuïteit te kunnen blijven garanderen.

Missie

Lek en Waard Wonen verhuurt, onderhoudt en ontwikkelt binnen onze maatschappelijke taakstelling, woningen, die passend zijn bij de woonvraag en de inkomensposities van mensen die nu al wonen, willen blijven wonen of willen komen wonen in de gemeente Molenlanden. Daarbij vinden wij iedereen even belangrijk en streven wij naar diversiteit in ons woningaanbod en huurbeleid. Dit om te komen tot een evenwichtige opbouw van de kernen en buurten waarin wij nu al actief zijn of de komende jaren actief zullen worden.

Vanuit onze maatschappelijke taak dragen wij zorg voor het huisvesten van statushouders en mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Maar ook jongeren én ouderen die zelfstandig willen (blijven) wonen, vormen voor ons belangrijke aandachtsgroepen. Iedereen verdient een gelijke kans.

Het gaat ons ook om het bieden van goede kwalitatieve en duurzame woningen, die op termijn betaalbaar en passend zijn bij de persoonlijke woonbehoefte en inkomensontwikkeling van de individuele huurder. Dit vraagt om een goede verbinding met onze huidige en toekomstige huurders, goede samenwerking met stakeholders, nieuwe kaders met behoud van ruimte voor maatwerk en een moderne manier van klantdienstverlening.

Kernwaarden

Om de komende jaren invulling te geven aan onze taakstelling hebben wij kernwaarden gedefinieerd. Wij willen als organisatie **professioneel, duidelijk, samenwerkingsgericht** en **menselijk** werken.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.



Professioneel

Wij zijn proactief in ons werk. We werken vanuit duidelijke kaders en processen en dragen zorg dat de klant optimaal wordt bediend. Als organisatie blijven wij ons ontwikkelen, houden het kennisniveau op peil en gaan ondernemerschap niet uit de weg.



Duidelijk

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



Samenwerkingsgericht

Wij 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 vanuit ons hoofd maar ook nadrukkelijk met ons hart. We hebben oog voor het collectief maar ook voor het individu. We kennen onze huurders en zij kennen ons. We hebben lijnen met hen en onze partners.

1.1.2 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, zorgen ervoor dat bewuste keuzes moeten worden gemaakt.

Ontwikkelingen in de sector

Wonen staat na lange tijd weer als een van de hoofdthema's op de agenda van de landelijke politiek. Dit komt voort uit het tekort aan woningen, de verduurzamingsopgave en de toenemende zorgvraag in de toekomst, die vraagt om huisvesting waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Samen met alle collega-corporaties en partnerorganisaties die zich bezighouden met zorg en welzijn, buigen wij ons dagelijks over deze uitdagingen. Hiermee zijn we gezamenlijk van groot belang voor de toekomst van Nederland. Samen willen we mensen weer perspectief bieden op betaalbare en voldoende woningen, passend bij de levensfase en vraag van het individu.

Ontwikkelingen in de woningmarkt

Naast de grote maatschappelijke uitdagingen waar wij als corporatie voor staan, hebben wij te maken met veranderingen in de woningmarkt in ons werkgebied. In 2023 zagen we dat de vraag naar woningen verder oploopt. De slaagkans om een woning te vinden loopt voor verschillende inkomensgroepen sterk uiteen. Daarom is ervoor gekozen bij aanvang van 2023 het huurbeleid dusdanig aan te passen, dat de focus de komende jaren meer komt te liggen op de sociaal duurdere woningen, beter passend bij de huidige vraag vanuit de woningzoekenden in onze regio. De actieve zoektijd naar een woning in de gemeente Molenlanden is in 2023 opgelopen naar gemiddeld 26 maanden.

1.1.3 Prestatieafspraken

Landelijke prestatieafspraken

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 verhuurdersheffing, 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 de corporatiesector na 2028;
5. Woningverbetering en het aanpakken van vocht en schimmelproblemen;
6. Leefbare, veilige en sociale wijken.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Voor de nadere uitwerking van de taakstelling en prestaties ten aanzien van woningbouw werkt Lek en Waard Wonen bestuurlijk samen in Zuid-Holland-Zuid verband met de corporaties uit de Hoekse Waard, Drechtsteden, de Alblasserwaard en Goeree-Overflakkee.

Lokale prestatieafspraken

Binnen de gemeente Molenlanden zijn eind 2021 meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode van 2022 tot en met 2024 tussen de gemeente, de drie woningcorporaties en de huurdersorganisaties die actief zijn in Molenlanden. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie en zijn samengevat in zes kernthema's:

1. Betaalbaarheid: Het betaalbaar houden van de woningvoorraad voor huurders;
2. Beschikbaarheid: Het toevoegen van woningen en voeren van beleid voor doorstroming;
3. Bijzondere doelgroepen: Gericht op het huisvesten van met name ouderen;
4. Duurzaamheid en kwaliteit: Gericht op de energetische doelen in 2050;
5. Leefbaarheid: Gericht op gemengde wijken en gezamenlijk optrekken bij wijkbeheer;
6. Participatie: Gericht op de samenwerking met de lokale huurdersorganisaties.

Doordat de lokale prestatieafspraken eerder vastgesteld zijn dan de Nationale Prestatieafspraken, wijkt de opgave op het onderdeel beschikbaarheid af. De nieuwbouwopgave is groter dan vastgelegd in de Lokale Prestatieafspraken. Lek en Waard Wonen heeft besloten zich ten aanzien van dit onderwerp te committeren aan de nationale taak, maar kijkt hierbij wel kritisch naar wat echt nodig is binnen de gemeente. In 2024 zal gewerkt gaan worden aan een nieuwe set prestatieafspraken die beter aansluit op actuele ontwikkelingen.

1.1.4 Ambitie in 6 doelen

Gebaseerd op onze taakstelling, de nationale en lokale prestatieafspraken én op de ontwikkelingen in de woningmarkt hebben wij zes belangrijke strategische thema's gedefinieerd, waarop wij de komende jaren de focus leggen:

- Voldoende passende woningen
- Groeien naar een duurzamere woningvoorraad
- Betaalbare woningen
- Leefbare kernen voor nu en in de toekomst
- Toekomstbestendige en klantgerichte dienstverlening
- Ondernemende en betrouwbare samenwerkingspartner

Voldoende passende woningen

De ambitie hierbij is:

- Groei van de portefeuille, dit door circa 90 woningen te slopen en 400 woningen nieuw te bouwen, met de nadruk op het toevoegen van appartementen en nul-tredenwoningen;
- Het realiseren van en transformeren naar een woningvoorraad voor kleine huishoudens van alle leeftijden;
- Het zorgdragen voor voldoende woningen die passen bij het inkomen van woningzoekenden;
- Gebaseerd op de actuele vraag, een huurbeleid voeren met meer woningen in de huurcategorie "sociaal duur" en "middenhuur";
- Bij transformatievraagstukken zorgdragen dat er voldoende woningen in de portefeuille zijn die geschikt zijn om langer zelfstandig te wonen met een deel zorg aan huis.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Groeien naar een duurzamere woningvoorraad

De ambitie hierbij is:

- Het verbeteren van de energieprestatie van onze woningen;
- Het sturen op de vermindering van CO₂- uitstoot;
- Bij het nemen van beslissingen omtrent verduurzaming en vervanging van installaties, ook aandacht hebben voor het wooncomfort en het binnenklimaat;
- Het verder isoleren van de woningen tot de “standaard”;
- Het omschakelen naar duurzamere warmtebronnen.

Betaalbare woningen

De ambitie hierbij is:

- Het omvormen van de voorraad die aansluit bij de werkelijke woonvraag gebaseerd op gezinssamenstelling, levensfase en inkomenssituatie;
- Naast de huur, ook kijken naar de ontwikkeling van de overige woonlasten die horen bij de woning;
- Het doorvoeren van een gedifferentieerd huurbeleid en streefhuren in verschillende huur-prijs categorieën, zodat de woningtoewijzing evenredig verdeeld is over de verschillende doelgroepen, die wij vanuit de taakstelling moeten bedienen.

Leefbare kernen voor nu en in de toekomst

De ambitie hierbij is:

- Het behouden van leefbare kernen waar het prettig wonen is voor onze huurders en toekomstige huurders;
- Het creëren van buurten met diversiteit en sociaaleconomische stabiliteit;
- Het in stand houden van voorzieningen en ontmoetingsruimten;
- Het samenwerken met bewoners en stakeholders om de kernen leefbaar te houden.

Toekomstbestendige en klantgerichte dienstverlening

De ambitie hierbij is:

- Het in stand houden van de hoge kwaliteit van de klantdienstverlening;
- Het moderniseren van de klantdienstverlening, met zowel aandacht en oplossingen voor de zelfredzame huurder en de huurder die de voorkeur geeft aan persoonlijk contact en gepaste begeleiding.

Ondernemende en betrouwbare samenwerkingspartner

De ambitie hierbij is:

- Het zijn van een sociale partner, die gericht is op een goede en veilige woonomgeving;
- Het zijn van een maatschappelijk ondernemer die initiatief neemt, betrouwbaar is en de samenwerking opzoekt als dit ons en de huurders verder brengt;
- Het duidelijk en zakelijk communiceren zonder de menselijke kant van de zaak te verliezen;
- Het zoeken van de connectie met onze stakeholders en deze betrekken bij volkshuisvestelijke dilemma's en strategische keuzes waar wij tegen aanlopen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

1.1.5 Strategie, portefeuilleplan en wensportefeuille

Het is van belang dat onze woningportefeuille op de lange termijn voorziet in de behoefte van onze doelgroep. Om de vraag die hieruit voorkomt en de ambities die wij ons op basis van de taakstelling en prestatieafspraken gesteld hebben in te kunnen vullen, is in 2023 gewerkt aan een nieuwe strategische koers. Deze koers sluit ten aanzien van de visie op onderhoud, verduurzaming, samenwerken en leefbaarheid, aan op het portefeuilleplan dat in 2021 was vastgesteld. De nieuwe strategie wijkt wel af van de eerdere visie op beschikbaarheid en betaalbaarheid.

De nieuwe strategische koers heeft begin 2023 al geresulteerd in het doorvoeren van een nieuw huurbeleid met bijpassend streefhuurbeleid. Ook is besloten tijdelijk geen woningen meer te verkopen. Eind 2023 is gewerkt aan het omzetten van de strategische koers in een nieuw portefeuilleplan en zijn de inzichten gebruikt voor het opstellen van de nieuwe begroting voor 2024.

Op het moment van opstellen van de jaarrekening is het nieuwe portefeuilleplan aan de RvC voorgelegd en goedgekeurd.

Portefeuilleplan

In het nieuwe portefeuilleplan heeft Lek en Waard Wonen de vastgoedportefeuille op basis van de huidige contracthuur en het streefhuurbeleid, de wensportefeuille en de nieuwbouwopgave gecategoriseerd op basis van "De Woonstandaard". De Woonstandaard is een hulpmiddel om inzicht te krijgen in de verdeling van de vastgoedportefeuille. Door middel van het definiëren van productmarktcombinaties (PMC's) zijn woningen gecategoriseerd in type woning, aantal kamers, vierkante meters en het bijbehorende streefhuurbeleid. Het inzicht dat hiermee verkregen is, helpt bij het verder in kaart brengen van wat nodig is om aan te sluiten op de (toekomstige) markt.

In 2024 zal de strategie verder worden uitgewerkt in complexplannen en zal invulling worden gegeven aan het facetbeleid.

Wensportefeuille

Op basis van het onderzoek naar de werkelijke woonvraag van onze huidige huurders, maar met name ook onze toekomstige huurders, is een wensportefeuille opgesteld. De wensportefeuille laat een sterke behoefte zien aan twee- of driekamerappartementen en een afname in de vraag naar vierkamer eengezinswoningen. De huidige portefeuille sluit nog niet op deze vraag aan. Door middel van het realiseren van nieuwbouw groeien we door naar een beter sluitende woningportefeuille. De strategie is erop gericht zo snel mogelijk te komen tot deze wensportefeuille.

Wensportefeuille

Categorie	Grenzen 2023	Wensportefeuille
Kwaliteitskortingsgrens	€ 425,20	2%
Betaalbaar laag	€ 647,19	28%
Betaalbaar hoog	€ 693,60	30%
Sociaal duur	€ 808,06	35%
Midden huur (DAEB)	Boven € 808,06	0%
Midden huur (niet-DAEB)	Boven € 808,06	5%
Totaal		100%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Samenstelling van vastgoedportefeuille zelf eind 2023 verdeeld in DAEB en niet-DAEB

Categorie	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige huurwoningen	2.396	37	2.433
Onzelfstandige huurwoningen/Intramuraal zorgvastgoed	115	-	115
Parkeervoorzieningen	1	42	43
Maatschappelijk onroerend goed	25	-	25
Bedrijfsonroerendgoed	-	22	22
Totaal *	2.537	101	2.638

** Hiernaast verhuurt Lek en Waard Wonen 10 volkstuintjes, wordt grond t.b.v. een dierenweide 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.*

Samenstelling zelfstandige huurwoningen eind 2023 naar woning typologie

Verdeling per kern	Appartement	Grondgebonden	Totaal
Kinderdijk	19	-	19
Nieuw-Lekkerland	235	995	1.230
Streefkerk	53	230	283
Groot-Ammers	132	286	418
Nieuwpoort	112	138	250
Langerak	15	218	233
Totaal	566	1.867	2.433

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.



Lek en Waard
Wonen

1.2

Prestaties

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants¹²
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

1.2.1 VERHUUR

Onze kerntaak is het verhuren en onderhouden van passende en betaalbare woningen voor huishoudens met een lager inkomen, die zelf niet in staat zijn te slagen in het vinden van huisvesting in de woningmarkt. Daarbij maken wij geen onderscheid. Of het nu gaat om jongeren, ouderen, gezinnen, zorgbehoevenden of statushouders.

Woningzoekenden

Woongaard

Vanuit de woningmarktregio behoort Lek en Waard Wonen tot de woningmarktregio Woongaard. We werken 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.

Woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning of midden-huurwoning van één van de woningcorporaties in de gemeente Molenlanden, moeten ingeschreven staan in het woonruimte verdeelsysteem van Woongaard.

Samenwerking voor het realiseren van de maatschappelijke taken

Voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen werken de corporaties samen 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.

Ontwikkelingen woningzoekenden

Per 31 december 2023 staan voor de gehele Woongaardregio 96.051 woningzoekenden ingeschreven. Ongeveer 19,5% van het aantal woningzoekenden reageerde in het vierde kwartaal van 2023 actief. Binnen de gemeente Molenlanden zijn 5.072 mensen ingeschreven als woningzoekende, waarvan 18,9% actief een woning zoekt.

De belangrijkste indicatoren om de krapte op de sociale woningmarkt te meten, zijn de inschrijfduur en zoektijd. Beide indicatoren lopen op. De zoektijd geeft de periode in jaren aan die een woningzoekende nodig heeft als deze actief op zoek gaat, en daarmee actief gaat reageren, op woningen. Woningtoewijzing vindt plaats op basis van inschrijfduur.

Inschrijftijd in jaren	Woongaard	Molenlanden	LWW	Woongaard	Molenlanden	LWW
	2023			2022		
Inschrijfduur	7,4	6,6	5,2	7,3	5,5	6,5
Zoektijd	2,5	2,1	2,3	2,0	1,8	2,4

Daar waar landelijk gesproken wordt van krapte in de woningmarkt, is het binnen de kernen waarin Lek en Waard Wonen werkzaam is nog steeds mogelijk om binnen redelijk korte termijn een woning te huren zodra je actief op zoek gaat. Wel is merkbaar dat de druk op de woningmarkt toeneemt. De sterk gestegen huizenprijzen van koopwoningen en de stijgende hypotheekrente hebben invloed op de vraag naar zowel sociale- als midden-huurwoningen. Het wordt voor steeds meer mensen moeilijker een wooncarrièrestap te maken naar een koopwoning. De doorstroom vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning neemt hierdoor ook af.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Opzeggingen

In 2023 hebben er in totaal 152 opzeggingen plaatsgevonden.

DAEB Woningen	Niet-DAEB Woningen	Niet zijnde woningen	Beheerwoningen
135	3	2	12

Het betreft 135 opzeggingen van reguliere woningen waarbij de huurders een sociaal huurcontract hadden en 3 woningen waarvan de vertrekkende huurders een vrije sector contract hadden. Daarnaast zijn 2 verhuureenheden, niet zijnde woningen, opgezegd en 12 woningen die Lek en Waard Wonen beheerde voor de gemeente Molenlanden.

Verhuringen

In 2023 heeft Lek en Waard Wonen 140 woningen toegewezen.

Mutatiegraad

De mutatiegraad is ten opzichte van 2022 gestegen van 4,6% naar 5,8%.

Verhuringen naar huurprijscategorieën

Bij leegkomst van een woning wordt de huur geharmoniseerd naar de nieuwe streefhuur. In 2023 zijn 140 woningen verhuurd. Hiervan zijn 128 woningen verhuurd met een sociale huurprijs ($\leq$ € 808,06) en 12 woningen verhuurd met een middenhuurprijs (tussen € 808,06 en € 1.021,02).

Verhuur naar huurprijscategorie	Totaal
Sociaal betaalbaar laag (€ 647,19)	38
Sociaal betaalbaar hoog (€693,60)	29
Sociaal duur (€808,06)	61
Middenhuur (€ 1.021,02 (prijspeil 1-1-2023))	12

Verhuringen naar leeftijd, inkomen en huishoudsamenstelling

Aantal eenpersoonshuishoudens	Inkomen	Huurprijscategorie		
Leeftijd		$\leq$ €452,19	$>$ € 452,20 $\leq$ € 647,19	$>$ € 647,20 $\leq$ € 808,06
Jonger dan 66 jaar en 10 maanden	$\leq$ € 25.475,-	1	19	2
Jonger dan 66 jaar en 10 maanden	$\geq$ € 25.475,-	0	1	47
Ouder dan 66 jaar en 10 maanden	$\leq$ € 25.075,-	0	6	0
Ouder dan 66 jaar en 10 maanden	$\geq$ € 25.075,-	0	1	6
Totaal		1	27	55

Aantal tweepersoonshuishoudens	Inkomen	Huurprijscategorie		
Leeftijd		$\leq$ €452,19	$>$ € 452,20 $\leq$ € 647,19	$>$ € 647,20 $\leq$ € 808,06
Jonger dan 66 jaar en 10 maanden	$\leq$ € 34.575,-	0	4	2
Jonger dan 66 jaar en 10 maanden	$\geq$ € 34.575,-	0	0	7
Ouder dan 66 jaar en 10 maanden	$\leq$ € 33.800,-	1	3	4*
Ouder dan 66 jaar en 10 maanden	$\geq$ € 33.800,-	0	1	10
Totaal		1	8	23

Aantal drie + persoonshuishoudens	Inkomen	Huurprijscategorie		
Leeftijd		$\leq$ €452,19	$>$ € 452,20 $\leq$ € 693,60	$>$ € 693,61 $\leq$ € 808,06
Jonger dan 66 jaar en 10 maanden	$\leq$ € 34.575,-	0	7	0
Jonger dan 66 jaar en 10 maanden	$\geq$ € 34.575,-	0	0	6
Ouder dan 66 jaar en 10 maanden	$\leq$ € 33.800,-	0	0	0
Ouder dan 66 jaar en 10 maanden	$\geq$ € 33.800,-	0	0	0
Totaal		0	7	6

* Het betreft 4 ouderen met vermogen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Toewijzing aan ouderen met hoog eigen vermogen

In de woonruimteverdeling bestaat sinds eind 2021 de mogelijkheid om woningen in de betaalbaar hoog categorie toe te wijzen aan ouderen met een laag inkomen en een hoog eigen vermogen. Voor 1-persoonshuishoudens is de vermogensgrens € 140.213 en voor 2-persoonshuishoudens € 177.301 (prijsspeil 1 januari 2023). In 2023 heeft Lek en Waard Wonen 4 woningen toegewezen aan ouderen met vermogen. De huurprijs van deze woningen was € 693,60.

Passend toewijzen

In 2023 zijn vier verhuringen niet passend toegewezen. In drie gevallen betreft dit verhuringen aan statushouders waarbij ervan uitgegaan werd dat het om meerpersoonshuishoudens ging. De vierde woning betreft verhuring van een aangepaste woning aan een WMO-kandidaat. Door de vier niet passende verhuringen is in totaal 8% van de sociale woningen niet passend toegewezen, daar waar maximaal 5% toegestaan is.

Corporaties mogen de taakstelling van 5% in een periode van drie jaar tijd compenseren. Dit betekent dat wij tot en met 2025 alles 'passend' moeten toewijzen.

Van de 140 toewijzingen betrof het 49 huurders die gezien hun inkomen alleen in aanmerking komen voor een woning in het betaalbare huur segment. Van deze 49 huurders zijn 45 woningen passend toegewezen.

Drie jaargemiddelde	2023	2022	2021	Totaal
Aantal betaalbare woningen	49	69	113	231
Niet passend	4	2	0	6
Percentage niet passend	8%	3%	0%	3%

Europese regelgeving

Corporaties hebben de mogelijkheid om mensen met een hoger inkomen dan de maximale inkomenscategorie grensbedragen, te huisvesten in sociale huurwoningen. Dit om deze doelgroep, die vaak geen huis kan kopen, een kans te geven en om mensen met een sociaal economisch sterkere positie aan te trekken in sociale wijken, wat moet resulteren in meer economische stabiliteit in de wijk.

Vanuit de regelgeving mag 7,5% van de vrijkomende woningen toegewezen worden aan de doelgroep met een hoger inkomen. Lokaal mag een corporatie met de gemeente afspreken nog eens extra 7,5% toewijzingsruimte voor deze doelgroep in te zetten. Dit heeft Lek en Waard Wonen met de gemeente Molenlanden in de prestatieafspraken vastgelegd.

In 2023 zijn van de 128 woningen met een sociale huurprijs, zes woningen toegewezen aan nieuwe huurders met een hoger inkomen. Dit is 4,7% van het totaal aantal verhuurde sociale woningen.

Huisvesten bijzondere doelgroepen

Taakstelling huisvesting statushouders

In 2023 had Lek en Waard Wonen de taakstelling om 54 statushouders te huisvesten. Feitelijk zijn 26 statushouders gehuisvest in 12 hiervoor beschikbaar gestelde woningen.

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 statushouders een woning te laten delen. Hiermee wil Lek en Waard Wonen de achterstand in 2024 inlopen.

Huisvesten urgenten en kwetsbare doelgroepen

Naast het huisvesten van statushouders kennen wij vanuit de huisvestingsverordening en de lokale prestatieafspraken de verplichting woningen te verhuren aan urgenten en bijzondere doelgroepen.

Huisvesten urgenten en HKG	Totaal
Doorstroom urgenten	5
Sociale urgenten	2
Medische urgenten	2
Relationele urgenten	1
WMO	1
Uitstroom maatschappelijke instelling	1
Totaal	12

Verhuur aan zorginstellingen

Lek en Waard Wonen verhuurt 115 wooneenheden aan vier zorginstellingen. Hierbij gaat het om 52 onzelfstandige woningen en 63 zelfstandige woningen.

Eind 2023 heeft de gemeente een woon- en zorgvisie vastgesteld. Deze is op hoofdlijnen gedefinieerd. In 2024 zal de woon- en zorgvisie met de lokale corporaties en zorginstellingen worden vertaald naar een uitvoeringsprogramma. De contouren hiervan moeten resulteren in nieuwe afspraken rondom wonen en zorg in de lokale prestatieafspraken, die in 2024 moeten worden vastgesteld.

Transformatie woonzorg complex

Met Waardenburgh (voormalig Present) hebben gesprekken plaatsgevonden over de transformatie van het wooncomplex dat zij van ons huren in Groot-Ammers. Dit heeft eind 2023 geresulteerd in een concept intentieovereenkomst, waarmee het vraagstuk rondom de transformatie van de in totaal 45 verhuureenheden die zij van ons huren concreter wordt.

Leegstand en verhuurderving

De leegstandsgraad bedraagt in 2023 0,7% (2022, 0,7%). Het percentage aan derving ten opzichte van de totale jaarhuur bedroeg 0,6% (2022: 0,5%). Hiermee was de totale derving € 104.643 dit is iets hoger dan de norm van 0,5% huurderving. Dit komt o.a. door het beschikbaar stellen van een rustwoning t.b.v. het renovatieproject Schoonenburglaan en 2 woningen die het gehele jaar niet verhuurbaar waren vanwege renovatieonderhoud bij mutatie. De gemiddelde huurderving voor de 140 nieuw verhuurde woningen bedroeg in totaal € 76.457 ofwel € 546,12 per woning.

Leegstand	Dagen
Gemiddelde totale leegstand per woning	69
Gemiddelde technische leegstand per woning	43
Gemiddelde verhuur leegstand per woning	26

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

1.2.2 BETAALBAARHEID

Het betaalbaar houden van onze woningvoorraad is een van onze strategische doelen. Hierbij sluiten wij zoveel mogelijk aan op de inkomenssituatie van onze huidige huurders en de woonvraag en inkomenssituatie van toekomstige huurders.

Huurbeleid

Begin 2023 is het nieuwe huurbeleid uitgerold. Hierbij is speciaal aandacht besteed aan een nieuw streefhuurbeleid en beleid voor de jaarlijkse huurverhoging. Het doel van de beleidswijziging is om beter aan te sluiten op de vraag van woningzoekenden, de inkomenspositie van onze huidige en toekomstige huurders en te komen tot meer gelijkwaardige slagingskansen voor de verschillende sociale doelgroepen die wij bedienen.

In de vigerende prestatieafspraken staat dat 75% van de woningvoorraad een actuele huurprijs heeft in de categorie ‘betaalbaar hoog’. Eind 2023 heeft 84% van de huurders een actuele huurprijs onder of gelijk aan deze grens.

Het ondernemingsplan van Lek en Waard Wonen stelt dat er een meer evenwichtige slagingskans moet gaan ontstaan tussen woningzoekenden die aangewezen zijn op een betaalbare huurwoning en woningzoekenden die in aanmerking komen voor een sociaal dure woning. Van alle sociale huurwoningen die in 2023 verhuurd zijn is 52% betaalbaar verhuurd en 48% aan de doelgroep die aangewezen is op een sociaal dure woning.

Streefhuurbeleid

Verreweg het grootste deel van de huidige woningvoorraad van Lek en Waard Wonen was binnen het oude huur- en streefhuurbeleid bestemd voor de mensen in de laagste inkomenscategorieën. Uit onderzoek blijkt dat de huidige groep woningzoekenden die een woning zoekt in Molenlanden nog wel behoort tot de sociale doelgroep, maar gezien het inkomen in aanmerking komen voor een “sociaal dure” woning. Het nieuwe streefhuurbeleid speelt beter in op gelijke kansen voor de verschillende doelgroepen die wij bedienen.

In het nieuwe portefeuilleplan heeft Lek en Waard Wonen een wens- portefeuille gedefinieerd, waar in de komende tien jaar naartoe wordt gewerkt. Onderstaande tabel laat de wens naar huurprijscategorie zien, afgezet tegen de actuele contracthuren.

Prijscategorie	Grenzen 2023	Wens %	Per 31-12-2023		Per 31-12-2022	
Kwaliteitskortingsgrens	€ 425,20	2%	329	13%	391	16%
Betaalbaar laag	€ 647,19	28%	1.439	59%	1.282	53%
Betaalbaar hoog	€ 693,60	30%	239	10%	405	17%
Sociaal duur	€ 808,06	35%	363	15%	283	12%
Middenhuur (DAEB)	Boven € 808,06	0%	26	1%	43	2%
Middenhuur (niet-DAEB)	Boven € 808,06	5%	37	2%	29	1%
Totaal		100%	2433	100%	2433	100%

Jaarlijkse huuraanpassing

In 2023 is voor de jaarlijkse huuraanpassing zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden om de huuropbrengst te optimaliseren. Uiteraard alleen daar waar het kan.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Huurverlaging

In 2023 is een eenmalige huurverlaging doorgevoerd gebaseerd op de Nationale Prestatie Afspraken. Huishoudens met een laag inkomen, 120% van het sociaal minimum, hebben een huurverlaging gekregen tot de huurprijs van € 575,03. In totaal 431 huurders van Lek en Waard Wonen kwamen hiervoor in aanmerking. De huurprijsverlaging is eenmalig. Mochten huurders alsnog een inkomenssterugval hebben in 2024 en in 2023 deze verlaging niet hebben gekregen, dan kunnen ze alsnog tot 31 december 2024 een verzoek indienen om de huurprijs te verlagen. Het bedrag van € 575,03 wordt wel geïndexeerd.

Huurverhoging

Lek en Waard Wonen heeft maximaal gebruik gemaakt van de ruimte die het Rijk bood voor de jaarlijkse huurverhoging. Dit betekent dat alle huurders die niet in aanmerking kwamen voor een huurprijsverlaging, een huurverhoging hebben gekregen van 2,6%. Ook is besloten in 2023 de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Dit beleid is met name ingegeven doordat de organisatie een grote uitbreidings-, renovatie en verduurzamingsopgave heeft. Tegelijkertijd moet de financiële continuïteit in de gaten gehouden worden.

Waar inkomensafhankelijke huurverhoging mocht worden toegepast, is de huurprijs met € 50,00 of € 100,00 aangepast. De contracthuren van parkeerplaatsen en garages zijn met 3% verhoogd en MOG-, BOG- en ZOG-eenheden, waarvoor geen specifieke indexactie afspraken staan in de contracten, zijn met 5% verhoogd.

Definitief resultaat huurverhoging/huurverlaging

Huurverhoging	Verlaging	Regulier	IAH50	IAH100	Vrije sector
31 december 2023	431	1640	231	102	29

Huuraanpassing individueel maatwerk

Lek en Waard Wonen biedt maatwerk aan huishoudens die door een structurele inkomensdaling hun huur niet meer kunnen betalen. Is de actuele huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens en was het contract bij aanvang een sociaal huurcontract, dan verlagen wij de huurprijs dusdanig dat de huurder alsnog toeslag kan aanvragen. In 2023 is geen verzoek ingediend om verlaging van de huurprijs tot onder deze grens ontvangen.

Indien de komende jaren huurders, die in 2023 een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen, te maken krijgen met inkomensdaling dan kunnen ook zij een huurprijsverlaging aanvragen. Gebaseerd op de regelgeving die hiervoor is vastgesteld zullen dergelijke verzoeken in behandeling worden genomen. In 2023 zijn 2 verzoeken ingediend en toegewezen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

1.2.3 HUURINCASSO

Huurachterstanden en betalingsproblemen

Huurachterstanden en overige vorderingen

De betaalachterstand met betrekking tot huurtermijnen en overige vorderingen bedraagt eind 2023 € 520.000,-. Dit is 2,8% van de jaarhuur. In de achterstand eind 2023 is 95K opgenomen van een tweetal zorginstellingen die te laat waren met betalen. Deze huurbetalingen zijn begin januari 2024 gedaan. De achterstand van onze reguliere huurders betrof daarmee 2,3% en is daarmee fors hoger dan de norm van 1,95%.

Achterstanden en overige vorderingen	Eind 2023	Eind 2022
Zittende huurders	463	239
Vertrokken huurders	57	63
Totaal	520	302

Bedragen x € 1.000

De huurachterstand zittende huurders betreft 403 unieke dossiers. Daarnaast staan nog 40 dossiers open van vertrokken huurders. De vorderingen betreffen, naast huur, ook vorderingen ten aanzien van afrekening servicekosten en facturen voor rekening huurder.

Afboekingen

In 2023 is voor € 25.000,- aan huurachterstanden afgeboekt en € 1.000,- aan overige vorderingen.

Vroegsignalering

In 2023 zijn 118 huurders aangemeld bij Avres voor vroegsignalering. Doel is, mensen die voor het eerst betalingsproblemen hebben, zo snel mogelijk te helpen zodat eventuele huurachterstanden niet verder oplopen.

Betalingsregelingen

Eind 2023 hadden 47 huurders een betalingsregeling bij Lek en Waard Wonen. In totaal 37 huurders hadden eind 2023 een lopend dossier bij de deurwaarder.

Ontruimingen

In 2023 is 1 woning ontruimd vanwege huurachterstand. De betreffende huurder was feitelijk al uit de woning vertrokken. Om de woning weer te kunnen verhuren was het verkrijgen van een ontruimingsvonnis nodig.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

1.2.4 LEEFBAARHEID

Leefbaarheid in de kernen

Zorgen voor betaalbare en comfortabele woningen is van belang voor het woonplezier van onze huurders. Het behouden van leefbare kernen is één van de belangrijkste doelen uit het ondernemingsplan en maakt daarnaast deel uit van zowel de Nationale Prestatie Afspraken als de Lokale Prestatie Afspraken. Voor Lek en Waard Wonen betekent dit, naast aandacht voor leefbaarheidsproblemen, ook het op peil houden van voorzieningen en het sturen op sociaaleconomische evenwichtigheid in de wijk.

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 inzetten op preventie.

Leefbaarheid activiteiten in woonzorg-complexen

Lek en Waard Wonen heeft in 2023 een bijdrage verstrekt voor sociale activiteiten en bewonersinitiatieven, die georganiseerd worden voor haar huurders in de woonzorg-complexen. Het betroffen in 2023 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 heeft Lek en Waard Wonen beheerders in dienst. Deze beheerders bieden ondersteuning op sociaal vlak en ondernemen de nodige acties om te zorgen dat onze huurders op leeftijd prettig en zelfstandig kunnen blijven wonen.

Samenwerking in het kader van leefbaarheid

Omdat leefbaarheid niet alleen gaat over 'overlast' buiten de deur, maar juist ook gericht is op hetgeen achter de voordeur plaatsvindt, is een goede samenwerking met maatschappelijke partners van belang. Daarom wordt samengewerkt met de "verbinders" van de gemeente Molenlanden, lokale welzijnsorganisaties, Avres, het sociaal team Molenlanden, Jong Molenlanden, Jongerenwerk, wijkagenten, Regionaal Hennep team, Team Veiligheid Molenlanden, Buurtbemiddeling, Meldpunt zorg en overlast, Vluchtelingenwerk en tenslotte Huurdersstichting Langs de Lek.

Sociaal kernoverleg

Zeswekelijks vindt overleg plaats met het sociaal team Molenlanden. Tijdens dit overleg worden op kernniveau casussen besproken die te maken hebben met de stabiliteit van onze huurders die begeleiding nodig hebben.

Leefbaarheidsonderzoek

Er is gestart met de uitvoering van een leefbaarheidsonderzoek. Hierbij wordt enerzijds gekeken naar de sociale en economische stabiliteit van een wijk en anderzijds wordt de wijk ook concreet bezocht door het team om een oordeel te geven over de leefbaarheid. Bij het bureauonderzoek wordt gekeken naar de huurachterstanden, huurverhogingen, huurverlagingen, overlastmeldingen, deurwaardersdossiers en bewindvoerderszaken. In de wijken zelf wordt gekeken naar de tuinen en overige buitenruimten. Halverwege 2024 zullen de resultaten van het onderzoek bekend worden.

Wijkschouw

Er is een wijkschouw "nieuwe stijl" georganiseerd in Streefkerk in samenwerking met de gemeente, Huurdersstichting Langs de Lek, jongerenwerk en de politie. Inwoners van Streefkerk konden ons aanspreken, vragen stellen en/of aanbevelingen doen.



Zichtbaarheid

Een van de thema's ten aanzien van leefbaarheid in het ondernemingsplan van Lek en Waard Wonen is zichtbaarheid in de wijk. Zichtbare aanwezigheid in de wijk draagt bij tot het gevoel van veiligheid. In 2023 zijn nieuwe opvallende bedrijfsjassen aangeschaft, die de teamleden dragen zodra ze de straat op gaan. Daarnaast zijn nieuwe bedrijfsauto's in gebruik genomen, waardoor duidelijk is dat iemand van Lek en Waard Wonen in de kern aanwezig is. Huurders kunnen met eventuele vragen en overlastmeldingen direct bij onze teamleden terecht.

Aanpak woonfraude en overlast

Woonfraude

In 2023 hebben wij één melding gekregen over onrechtmatige bewoning (woonfraude). De melding is onderzocht en er is verder geen actie op ondernomen. 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 hierop actie kan worden ondernomen.

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. Helaas was 2023 geen positief jaar. Er zijn vier hennepwoningen ontruimd. Twee ontruimingën hebben plaatsgevonden na melding vanuit Lek en Waard Wonen. De woningen zijn op last van de burgemeester, na constatering, tijdelijk gesloten.

Buurtbemiddeling

Lek en Waard Wonen probeert woonoverlast zoveel mogelijk te voorkomen en beginnende overlast zo vroeg mogelijk op te lossen door Buurtbemiddeling ElkWelzijn in te schakelen. Daarbij wordt geprobeerd overlastsituaties zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie maanden na de eerste melding, te beëindigen. In 2023 zijn 4 meldingen doorgezet naar buurtbemiddeling. Daarnaast kunnen huurders ook zelf een melding doen bij ElkWelzijn.

Voorkomen overlast- en hinderzaken

Er is in 2023 veel aandacht uitgegaan naar hoe overlast- en hinderzaken zijn te voorkomen. Dit heeft geresulteerd in beleid voor het gebruik van camera's en videodeurbellen en in het herzien van ons tuinbeleid. Over beide thema's bestaat veel ergernis en deze vormen vaak de basis van overlastbeleving en hinder. Alle huurders zijn op de hoogte gesteld van het nieuwe beleid. De opzichters en medewerkers sociaal beheer zijn actief gestart met het handhaven van het tuinbeleid.

Leefbaarheidsuitgaven

	2023	2022
Bevorderen sociale cohesie	€ 3.171	€ 13.427
Bestrijden woonoverlast	€ 15.806	€ 9.671
Veilige omgeving	€ 1.380	€ 1.320
Bijdrage groenvoorziening en servicekosten	€ 47.663	€ 91.169
Bijdrage gemeenschappelijke voorzieningen	€ 3.740	€ 42.887
Toegerekende personeelskosten	€ 94.322	€ 78.451
Overige	€ -	€ -
Totaal	€ 166.082	€ 236.925
Per vhe ongewogen	€ 63	€ 90
Per DAEB woning	€ 69	€ 99

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

1.2.5 PARTICIPATIE

Het samenwerken met huurders is een centraal thema binnen de organisatie. Huurdersstichting Langs de Lek is de lokale overlegpartner voor onze organisatie en de gemeente Molenlanden. Zij behartigt de belangen van onze huurders. Tijdens het bestuurlijk overleg met de gemeente Molenlanden sluiten ook de twee andere corporaties en hun huurdersorganisaties aan. In 2023 heeft 17 keer overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de huurdersstichting.

Overleg	Aantal
Formeel bestuurlijk overleg Huurdersstichting Langs de Lek en LWW	7
Thema overleggen	4
Overleg met de voorzitter	4
Bestuurlijk overleg met alle huurdersorganisaties in de gemeente Molenlanden	2

Naast overleg met de directeur-bestuurder zijn er ook directe overleggen geweest tussen de huurdersstichting en specialisten van onze organisatie. Zo is er een presentatie door asset management gegeven over het huurbeleid en hebben de sociaal beheerders een avond georganiseerd om te vertellen waar hun werkzaamheden uit bestaan. In paragraaf 1.5.3 van dit jaarverslag brengt de Huurdersstichting zelf verslag uit van hun activiteiten in 2023.

Werving nieuwe bestuursleden

Lek en Waard Wonen heeft de Huurdersstichting geholpen bij het vinden van nieuwe bestuursleden. Dit omdat de voorzitter eind 2023 zijn taak heeft neergelegd en de secretaris halverwege 2024 zal stoppen. Ook andere bestuursleden hebben aangegeven dit te willen gaan doen. Resultaat is een tiental aanmeldingen waaruit zes nieuwe aspirant-bestuursleden zijn geselecteerd.

Externe begeleiding Huurdersstichting

In verband met het vertrek van de voorzitter en de aanwezigheid van een groot aantal nieuwe bestuursleden binnen de Huurdersstichting zonder volkshuisvestelijke kennis, bieden wij begeleiding aan. Deze adviseur is eind 2023 gestart en zal tijdens de eerste maanden van 2024 de stichting helpen bij het opstellen van adviezen en ervoor zorgdragen dat de aspirant-bestuursleden zo veel mogelijk kennis op doen over de vraagstukken die spelen.

Bewonerscommissies en werkgroepen

Lek en Waard wonen heeft in 2023 twee actieve bewonerscommissies en werkgroepen. Hiermee heeft één keer overleg plaatsgevonden. Besproken onderwerpen zijn de afrekening servicekosten en het algemene beheer van het complex. Voor 2024 stelt Lek en Waard Wonen zich als doel weer meer mensen te gaan activeren om te participeren in het beheer van de complexen.

VvE-beheer

Lek en Waard Wonen heeft in haar portefeuille vier complexen (167 eenheden) die onderdeel uitmaken van een VvE. In drie complexen heeft Lek en Waard Wonen een meerderheidsbelang. Gezamenlijk met een vertegenwoordiging van de kopers vervult Lek en Waard Wonen het bestuur van de VvE's. Het bestuurslidmaatschap is niet persoonsgebonden. Het moet een vertegenwoordiger van onze organisatie zijn. In 2023 was dit de directeur-bestuurder ondersteund door het management.

Het beheer van de VvE's is ondergebracht bij een externe VvE-beheerder. Lek en Waard Wonen helpt de kopers bij het beheer van de complexen, door actief te participeren in de technische commissies van de VvE's en mee te kijken naar de MJOB. In 2024 draagt de Directeur-bestuurder zijn rol over aan het management van Lek en Waard Wonen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

1.2.6 VASTGOED

Onderhoud

Het gevoerde onderhoudsbeleid is gebaseerd op het portefeuilleplan, waarbij we onze vastgoedvoorraad dusdanig onderhouden dat we het voor lange tijd kunnen doorexpluiten. Hiervoor stellen wij een meerjaren onderhoudsbegroting op.

Conditiemetingen

Door middel van conditiemetingen beoordelen we ons vastgoed. Met de conditiemetingen worden alle bouwelementen van de buitenschil en algemene ruimten van een complex conform NEN 2767 beoordeeld. Scoort een onderdeel hoger dan een drie dan wordt deze de eerstkomende jaren ingepland voor onderhoud.

Sinds 2023 voert een extern bureau onze conditiemetingen uit, met als doel jaarlijks een derde van ons bezit te inspecteren.

Conditie	Oordeel	Toelichting	Aantal	%
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken	1.038	39%
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering	1.366	52%
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering (geen gevaar)	193	7%
4	Matig	Functionieervulling bouwdelen incidenteel in gevaar	0	0%
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar	0	0%
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor sloop	0	0%
Geen*	-	-	44	2%

* De niet gemeten eenheden betreffen eenheden in VvE-complexen.

Uitvoering onderhoud

Het onderhoudsbeleid is opgebouwd uit drie pijlers: planmatig-, reparatie- en mutatieonderhoud.

Onderhoudsbestedingen

In 2023 is in totaal € 5,7 miljoen aan onderhoud uitgegeven.

Onderhoud x € 1.000	2023	2022
Planmatig onderhoud	3.725	3.495
Reparatie onderhoud	1.254	1.338
Mutatie onderhoud	718	390
Totaal	5.697	5.223

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud omvat het totaal aan onderhoud aan de buitenzijde van de woning, maar conform het in 2023 gevoerde onderhoudsbeleid ook het contract-, vraag gestuurd- en renovatie onderhoud. De planning van het onderhoud wordt gebaseerd op de conditiemetingen en de toekomstplannen van de complexen.

Naast de planmatige werkzaamheden aan de buitenzijde van onze complexen valt het renoveren van keukens, badkamers en toiletruimten ook onder planmatig onderhoud. Dit onderhoud wordt “vraaggestuurd” opgepakt. Bij einde levensduur of slechte technische staat van deze ruimten worden deze gerenoveerd op verzoek van onze huurders. In 2023 zijn er minder keukens, badkamers en toiletten gerenoveerd dan gepland, doordat er minder personeel beschikbaar was bij onze ketenpartners en haar onderaannemers. Deze werkzaamheden worden begin 2024 alsnog uitgevoerd.

Lek en Waard Wonen is in 2023 gestart met de uitvoering van het renovatieproject Schoonenburglaan. Tijdens dit project worden zowel energetische maatregelen als (groot) onderhoud werkzaamheden uitgevoerd. 35% van de in 2023 gerealiseerde kosten binnen dit project zijn toegerekend aan het onderhoud. De overige kosten betreffen investeringen.

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 á 15 jaar. In 2023 is € 3,8 miljoen aan planmatig onderhoud uitgegeven.

Reparatie onderhoud

Het reparatie- en serviceonderhoud is ondergebracht bij een gespecialiseerde aannemer. Dit onderhoud wordt binnen vastgestelde kaders en tegen een vooraf vastgestelde vergoeding per taakomschrijving uitgevoerd. Ook kunnen huurders een serviceabonnement afsluiten. Hierin is geregeld dat wij tegen betaling van een vast bedrag per maand kleine herstellingen verrichten, die op grond van de wet (Besluit kleine herstellingen) normaal gesproken door de huurder zelf moeten worden verricht. In 2023 is € 1,3 miljoen aan reparatie onderhoud uitgegeven.

Mutatie onderhoud

Jaarlijks muteert een aantal woningen. Is er sprake van technische gebreken dan worden deze verholpen. Zo wordt de woning op een minimaal kwaliteitsniveau gebracht om weer te kunnen doorverhuren. Heeft een huurder in het verleden niet meegedaan aan projectmatig onderhoud, dan wordt dit alsnog bij mutatie uitgevoerd. Dit kan zorgen voor op dat moment hoge kosten. In 2023 bedragen de kosten voor het mutatie onderhoud € 0,7 miljoen.

	2023	2022
Aantal reparatieverzoeken	4.937	5.203
Aantal mutaties	138	100
Reparatie onderhoud per verzoek	€ 254	€ 257
Mutatie onderhoud per mutatie	€ 5.206	€ 3.904

Duurzaamheid

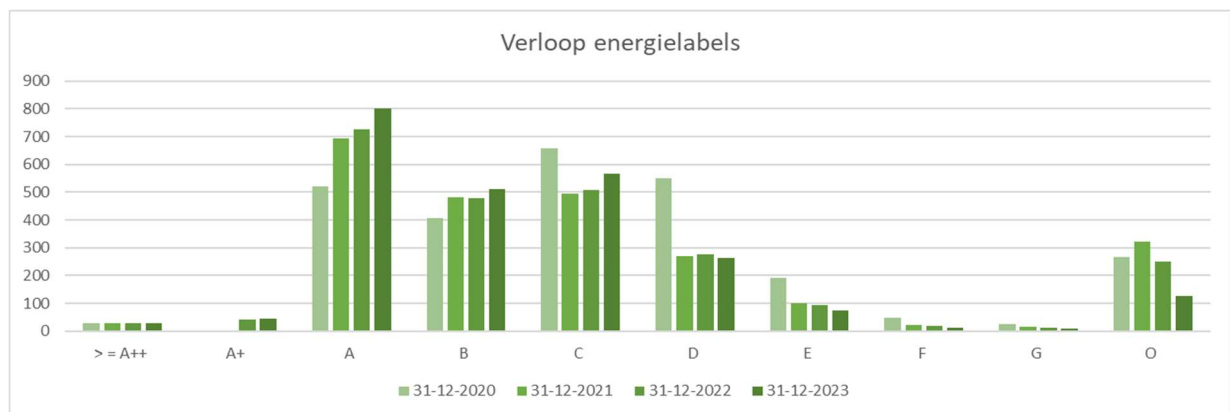
Lek en Waard Wonen investeert in haar woningen om deze duurzamer en veiliger te maken. Op projectmatige basis pakken we duurzame thema's aan. Tot en met 2023 is in totaal € 5,5 miljoen aan duurzaamheid en veiligheid uitgegeven.

Verbeteren van energielabels

We investeren in het verbeteren van de energielabels van onze woningvoorraad. Dit doen we door het isoleren van de woningen, het plaatsen van zonnestroominstallaties en het vervangen van CV-ketels door een duurzamer alternatief. Dit betreft veelal onrendabele investeringen maar draagt zowel bij aan duurzaamheid als aan het verlagen van woonlasten voor de huurders van Lek en Waard Wonen.

- In 2023 zijn de werkzaamheden van de isolatieprojecten 2022 en 2023 afgerond. Bij het isolatieproject Streefkerk zijn de daken en vloeren geïsoleerd. Het aanbrengen van de spouwisolatie loopt vertraging op door het uitblijven van de ontheffing Wet Natuurbescherming.
- 328 grondgebonden woningen zijn voorzien van zonnepanelen. Op onze appartement complexen zijn alle zonnestroominstallaties door de Energiecoöperatie geplaatst.
- De eerste 74 Cv-ketels zijn vervangen door een hybride ventilatie waaierboiler.

In onderstaand overzicht zijn de huidige energie labels van ons woningbezit weergegeven:



Eind 2023 hebben 1956 woningen een energielabel A, B of C, waarvan 36% A of hoger. 94 woningen hebben een energielabel E, F of G. De woningen van de isolatieprojecten 2022, 2023 en Streefkerk en van het project Schoonenburglaan worden in 2024 voorzien van een nieuw energielabel. Het effect van de geplaatste zonnestroominstallaties zal deels in de vernieuwde labels zichtbaar zijn, aangezien het energielabel niet direct vernieuwd wordt als alleen zonnestroominstallaties zijn geplaatst. In 2024 worden ook de nu onbekende labels hernieuwd. Per 31-12-2023 zijn er 125 labels met waarde onbekend, 116 hiervan worden in 2024 opgenomen, 2 zitten in een project en door de overige 7 wordt geen medewerking verleend door de huurders.

Veiligheid

Onze woningen moeten veilig zijn. De brandveiligheid in onze woon-zorgcomplexen is hierin een belangrijk speerpunt voor de komende jaren. In 2023 is opdracht gegeven voor het opstellen van een brandveiligheidsrisicoanalyse voor 4 woon-zorgcomplexen. Naar aanleiding van de eerste inventarisatie zal in 2024 in 3 complexen (prio i.v.m. aanwezigheid scootmobiel) een brandscan worden uitgevoerd. Hierbij wordt gekeken naar het veilige gebruik van vluchtroutes in gemeenschappelijke verkeersruimtes, waarbij de volgende punten worden meegenomen: o.a. aparte ruimte voor het opladen van scootmobiel, meubilair in de algemene ruimtes, aanwezige decoraties en hoe om te gaan met afvalstoffen zoals huisvuil, grofvuil en oud papier.

Transitie en ontwikkeling

Lek en Waard Wonen heeft de komende jaren grote uitdagingen. Daar waar de gemeente Molenlanden in het verleden werd gezien als krimpgemeente, is dit mede door de woningnood in Randstedelijk gebied ondertussen totaal omgeslagen. In 2023 is gewerkt om de strategische koers hierop aan te passen. Hierbij ligt de focus op de ambitie om de komende jaren voldoende passende woningen in de vastgoedportefeuille te hebben. Het passend maken van woningen doen wij door te renoveren, te slopen, nieuw te bouwen en eventueel aan te kopen of in uiterste geval te verkopen.

Binnen het door ons gevoerde beleid worden woningen, die nog wel passen bij de marktvraag maar energetisch gezien niet voldoen aan de eisen van de gewenste duurzaamheidseisen, gerenoveerd. Wanneer woningen niet meer passend zijn bij de woonvraag worden deze gesloopt om vervolgens (meer) nieuwbouwwoningen op deze locatie te realiseren. Tot en met 2023 is in totaal € 3,8 miljoen geboekt op de lopende projecten renovatie, sloop en nieuwbouw.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

	Renovatie	Sloop/Nieuwbouw	Totaal
Schoonenburglaan	2.157		2.157
Wilhelminastraat	9		9
Overige (Hof van Ammers/ Waterlinie)	8		8
Middelweg		521	521
Mourik		1062	1.062
Langerak Zuid		46	46
T/m 2023	2.175	1.628	3.803

Bedragen x € 1.000 (Dit overzicht bevat enkel projecten waar werkelijk op geboekt is. Bij sloop zijn de bedragen inclusief de inbrengwaarde sloop (3,2 mln) en afwaardering naar residuele grondwaarde (-3,2 mln) (beide geen kasstroom)).

Renovatie

De woningen die in aanmerking komen voor renovatie zijn voornamelijk voorzien van een E, F en G label, soms in combinatie met verouderde woningplattegronden. Deze woningen worden duurzaam gerenoveerd.

In 2023 is gestart met de uitvoering van de renovatie van 39 seniorenwoningen aan de Schoonenburglaan. Besloten is om de woningen alsnog uit te voeren met zonnepanelen en zonwering. Dit project wordt begin 2024 afgerond. Naast dit project is in 2023 gestart met het onderzoek naar de renovatie van 24 grondgebonden woningen in de Wilhelminastraat.

Sloop

Er zijn diverse complexen aangemerkt voor sloop. Deze woningen zijn niet meer passend bij de marktvraag. Op deze locaties kan aanzienlijke verdichting worden gerealiseerd door nieuwbouw. In 2023 zijn zes woningen aan de Bernhardstraat gesloopt. De sloop van tien woningen aan de Middelweg is stilgelegd vanwege het aantreffen van verblijfplaatsen voor vleermuizen bij het actualiseren van de benodigde rapportage voor de omgevingsvergunning Flora en Fauna. De benodigde mitigerende maatregelen worden in 2024 getroffen. Naar verwachting start de sloop in oktober 2024.

Nieuwbouw

In 2023 zijn geen nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Eind 2023 is het contract getekend voor de realisatie van 14 woningen in het project Langerak Zuid. Besloten is de plannen voor de projecten Middelweg en Mourik locatie te herzien. Dit om verder te verdichten en meer passende woonproducten te realiseren. In totaal gaat het om 105 nieuwbouwwoningen, waarvan 88 gelijkvloerse woningen en 17 grondgebonden woningen. Naast deze projecten is gestart met een massastudie op de locatie van het Dorpshuis De Vijf Lelies en worden afspraken gemaakt met de gemeente Molenlanden voor de realisatie van 20 woningen op de locatie Kooikerspad in Streefkerk. Onderstaande tabel laat het overzicht zien van onze projecten renovatie, sloop en nieuwbouw:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Project	Type project	Aantal	Fase	Status
Schoonenburglaan	Renovatie	39	Fase 4: Realisatie	Bijna afgerond
Wilhelminastraat	Renovatie	24	Fase 1: Oriëntatie	Onderzoek
Bij de Waterschuur	Renovatie	6	Fase 1: Oriëntatie	Onderzoek
Van den Boetzelaerlaan	Renovatie	12	Fase 1: Oriëntatie	Nog op te starten
Julianastraat	Renovatie	13	Fase 1: Oriëntatie	Nog op te starten
Bernardstraat	Sloop	-6	Fase 4: Realisatie	Gesloopt
Middelweg	Sloop	-10	Fase 4: Realisatie	Vertraagd
Venuslaan	Sloop	-4	Fase 4: Realisatie	Gesloopt
De Vijf Lelies	Sloop	-1	Fase 1: Oriëntatie	Onderzoek
Marslaan en Plutostraat	Sloop	-16	Fase 1: Oriëntatie	Onderzoek
Kogge- en Gondelplantsoen	Sloop	-23	Fase 1: Oriëntatie	Nog op te starten
Langerak Zuid	Nieuwbouw	14	Fase 4: Realisatie	Contract getekend
Middelweg	Nieuwbouw	29	Fase 2: Initiatief	Herontwikkeling
Mourik locatie	Nieuwbouw	76	Fase 2: Initiatief	Herontwikkeling
De Vijf Lelies	Nieuwbouw	6	Fase 1: Oriëntatie	Onderzoek
Marslaan en Plutostraat	Nieuwbouw	48	Fase 1: Oriëntatie	Onderzoek
Kooikerspad	Nieuwbouw	20	Fase 1: Oriëntatie	Onderzoek
Kogge- en Gondelplantsoen	Nieuwbouw	69	Fase 1: Oriëntatie	Nog op te starten
Nieuw Lekkerland Oost	Nieuwbouw	40	Fase 1: Oriëntatie	Nog op te starten
De Boomgaard	Nieuwbouw	30	Fase 1: Oriëntatie	Nog op te starten

Verkopen en aankopen

In 2022 is besloten tot 2026 geen woningen meer te verkopen. Dit vanwege de toegenomen druk op de woningmarkt en daarmee de vraag naar sociale- en middenhuurwoningen. Dit neemt niet weg dat we wel 175 woningen strategisch gelabeld hebben voor verkoop. Na 2026 zullen deze woningen mogelijk weer in aanmerking komen voor verkoop. In het nieuwe portefeuilleplan waaraan in 2023 is gewerkt en dat begin 2024 is goedgekeurd door de RvC, wordt het verkoopbeleid met de daarbij horende verkoopvijvers, herijkt.

Koopgarantwoningen

Lek en Waard Wonen heeft in het verleden woningen verkocht conform verschillende koopgarant constructies. In 2023 zijn de voorwaarden van één koopgarantwoning afgekocht. Ook zijn er twee woningen binnen vijf jaar verkocht door de eigenaren. Een deel van de bij de eerdere verkoop gegeven korting heeft Lek en Waard Wonen conform de verkoopovereenkomst terugontvangen.

Categorie	2023
Verkopen bestaand bezit	0
Verkopen vanuit voorraad	0
Terugkopen van koopgarant woningen	0
Doorverkoop van teruggekochte woningen	0
Afkoop koopgarant voorwaarden	1

In 2023 is besloten dat een deel van de woningen die nu onder koopgarant voorwaarden is verkocht opnieuw zullen worden verworven, wanneer deze door de eigenaren aan Lek en Waard Wonen worden aangeboden. Dit enerzijds, omdat dit het onderhoud van een complex op de lange termijn eenvoudiger maakt en anderzijds, omdat het direct bijdraagt aan de uitbreiding van de portefeuille met woningen die worden ingezet voor verhuur.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

1.2.7 KLANTDIENSTVERLENING

Kwaliteit

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. Wij laten dit doen door het onafhankelijke onderzoeksbureau KWH. Als organisatie streven wij naar een score die bovengemiddeld is. In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven van het huurdersoordeel ten opzichte van het landelijk gemiddelde in 2023.

KWH-resultaten 2023	Norm		Resultaat		% Tevreden huurders	
	KWH	LWW	NL	LWW	% NL	% LWW
Dienstverlening algemeen	7	8	7,1	7,1	85%	86%
Nieuwe huurders	7	8	7,9	8,1	95%	100%
Vertrokken huurders	7	8	7,9	8,9	93%	100%
Reparatie onderhoud	7	8	7,8	7,7	90%	93%
Onderhoud	7	8	7,3	7,8	86%	96%

De kwaliteit van dienstverlening aan de huurders van Lek en Waard Wonen ligt boven het landelijk gemiddelde. In alle processen krijgen onze teamleden, zowel aan de telefoon als de teamleden die namens LWW bij de huurders thuiskomen, cijfers boven de 8. De verbeterpunten zitten met name bij externe partijen die voor ons werkzaamheden uitvoeren. Dit vraagt onze continue aandacht.

In 2023 is gestart met aftersales. Hiermee wordt geprobeerd de klanttevredenheid van processen waar externe aannemers en ketenpartners bij betrokken zijn, te optimaliseren. De huurder wordt kort nadat een opdracht uitgevoerd is door één van onze teamleden gebeld, met de vraag of de technische klacht verholpen is en, zo niet, of het duidelijk is wat de aannemer gaat doen om het alsnog te verhelpen en ten slotte hoe de huurder de aannemer heeft ervaren. Is een opdracht niet gereed, dan belt het team de aannemer op en informeert de huurder over hoe nu verder.

Klachten over beleid en dienstverlening

Huurders van Lek en Waard Wonen kunnen met geschillen terecht bij de onafhankelijke Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland en/of de Huurcommissie. KCWZH doet adviserende uitspraken. De Huurcommissie doet uitspraken die wij als corporatie moeten opvolgen.

Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

In 2023 zijn op het gebied van leefbaarheid en woningtoewijzing geen klachten neergelegd bij een van de instanties die klachten onafhankelijk behandelen. De klachten die bij de KCWZH zijn ingediend betroffen technische klachten.

Huurcommissie

De klachten bij de huurcommissie betroffen vijf bezwaarschiften tegen de huurverhoging. Daarnaast betrof het één klacht vanuit een technisch vraagstuk. Bij drie klachten is de huurder in het gelijkgesteld.

Instantie	Aantal klachten
Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland	2
Huurcommissie	6
Juridische zaken	0

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.



Lek en Waard
Wonen

1.3

Organisatie, Automatisering en Financiën

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

1.3.1 ORGANISATIE

Organisatieontwikkeling

Om te kunnen voldoen aan de grote opgave is de organisatiestructuur aangepast. Per januari 2023 is er een aparte afdeling Vastgoed en Ontwikkeling opgezet, en is er een stafafdeling Asset Management toegevoegd. Hiermee krijgt het Vastgoed meer aandacht. Zeker om goed invulling te kunnen geven aan de grote vastgoedopgave die er de komende jaren ligt. Om te kunnen inspelen op de snel veranderende wereld op het gebied van automatisering en ICT en beveiliging is de organisatiestructuur uitgebreid met de functie Functioneel Beheer.

Formatie

Onderstaande tabel laat de formatie per einde jaar zien.

Medewerkers	2023	2022
Aantal medewerkers	26	24
Aantal fte	22	19,5

Per 31-12-2023 is er nog 1 vacature. Naast deze medewerkers in loondienst wordt door Lek en Waard Wonen een aantal functies ingevuld door externen. Dit zijn specialisten op het gebied van HR en Projectontwikkeling en onze externe controller. Daarnaast heeft Lek en Waard in 2023 externen ingeschakeld als gevolg van openstaande vacatures en zwangerschapsverloven.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2023 kan als volgt worden gespecificeerd.

Ziekteverzuim	2023	2022
Kort	2,14%	3,30%
Lang (excl. zwangerschap)	1,47%	1,60%

Het landelijk gemiddelde is 4,6% (totale ziekteverzuim bij 10 tot 100 werknemers).

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 € 55.385 (2022: € 62.080). Dit betreft kosten voor individuele opleidingstrajecten, cursussen en trainingen en coaching van een aantal medewerkers. In het opleidingsbedrag 2022 zit een opleiding voor de directeur-bestuurder. Deze opleiding loopt van maart 2023 t/m september 2024.

Cultuur

Binnen Lek en Waard Wonen is sprake van een duidelijke cultuuromslag. Met de introductie van nieuwe functies, een nieuwe organisatiestructuur en een geheel nieuw MT is er meer openheid ontstaan in hoe mensen invulling geven aan de taken en de doelen die zij in hun functie willen bereiken. Deze transitie vraagt nog om gewenning, maar er worden duidelijk stappen gemaakt in het nemen van eigen verantwoordelijkheid. Ook spreken collega's elkaar aan op elkaars functioneren.

In de afgelopen maanden is binnen de organisatie veel energie gestoken in het ontwikkelen van het team door het bieden van opleidingen. Daarnaast krijgt één van de teamleden de kans om stage te lopen bij een collega-corporatie in een discipline waarin haar interesse sterk ligt en zij ook daadwerkelijk recent een opleiding heeft afgerond. Hiermee proberen wij een werkomgeving te creëren die gericht is op persoonlijke ontwikkeling en die uiteindelijk ook ten goede komt aan de

tevredenheid van de teamleden. Begin 2024 wordt een MTO (Medewerkers Tevredenheids Onderzoek) uitgevoerd.

In het derde kwartaal zijn een nieuwe klokkenluidersregeling en integriteitscode opgesteld door onze vertrouwenspersoon en de HR-adviseur. Ook de OR heeft meegekeken bij de totstandkoming. In het kader hiervan is een personeelsbijeenkomst georganiseerd die in het teken stond van houding, gedrag en integriteit. Helaas is er eind 2023 wel één incident geweest tussen twee teamleden. Het lijnmanagement heeft dit incident direct goed opgepakt, samen met de HR-adviseur.

De werkdruk is voor sommige functionarissen binnen de organisatie in 2023 hoog geweest als gevolg van moeilijk in te vullen vacatures en onverwachte uitval door ziekte. Ook het op tijdelijke basis invullen van deze vacatureruimte, lukte moeizaam. Door het uiteindelijk invullen van de vacatures, in met name de laatste maanden van 2023, is de situatie ten tijde van het schrijven van deze rapportage meer genormaliseerd.

1.3.2 Automatisering

Medio december 2022 is het nieuwe ERP Dynamics Empire live gegaan. De eerste prolongatie 2023 is in het nieuwe systeem doorgevoerd. Het boekjaar 2023 is geheel vanuit het nieuwe systeem verantwoord. Het project is goed verlopen. Uiteraard zijn er nog aandachtspunten in het systeem die opgelost moeten worden. Deze punten zijn geïdentificeerd. Eind 2023 is daarom gestart met optimalisatie van het nieuwe systeem.

Het proces rondom automatisering vraagt nog steeds veel inspanning. Eind 2023 is gestart met trainingssessies met specialisten van de verschillende ERP-onderdelen. Hierdoor kunnen teamleden heel specifiek vragen stellen over dingen waar ze tegenaan lopen. Verder is veel tijd besteed aan Cyber Security en is gestart met Arda, een online trainingsprogramma voor digitaal bewustzijn.

1.3.3 Financieel resultaat

Bedragen	2023	2022
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.978	7.163
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	76	143
Nettoresultaat overige activiteiten	102	55
Overige organisatiekosten	-241	-239
Leefbaarheid	-166	-236
Bedrijfsresultaat	7.749	6.886
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.282	-3.067
Saldo financiële baten en lasten	-1.926	-1.978
Belastingen	-1.535	-1.341
Resultaat na belastingen	3.006	500

Bedragen x € 1.000

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.



Lek en Waard
Wonen

1.4

Kengetallen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

1.4 Kengetallen

Boekjaar	2023	2022	2021	2020
<u>GEGEVENS BEZIT</u>				
Woningen en woongebouwen	2433	2433	2450	2.434
Overige wooneenheden	115	115	115	115
Bedrijfsruimten, garages, gronden	90	90	93	84
Totaal verhuurbare eenheden (vhe)	2.638	2.638	2.658	2.633
Woningen in aanbouw	0	0	0	28
Garages in aanbouw	0	0	0	8
Woningen in voorraad	0	0	1	6
Gemiddelde WOZ-waarde per vhe	223.611	197.708	178.918	165.510
<u>MUTATIES IN HET BEZIT</u>				
Aantal opgeleverd	0	1	36	0
Aantal verkocht bestaand	0	-1	-11	-4
Aantal naar voorraad	0	0	-1	-4
Aantal te slopen/gesloopt *	0	-16	0	0
Administratieve aanpassingen	0	-4	1	1
Aantal aangekocht voor doorverkoop	0	1	1	2
Aantal verkocht na terugkoop	0	-1	-3	-1
Aantal waarvan voorwaarden zijn afgekocht (VOV)	-1	0	0	0
Aantal uit exploitatie naar voorraad	0	0	1	4
Aantal verkocht uit voorraad	0	0	-4	0
Aantal samenvoegingen	0	0	0	0
<u>AANTAL WOONEENHEDEN NAAR HUURPRIJSKLASSE</u>				
Kwaliteitskortingsgrens	329	391	484	409
Betaalbaar laag	1439	1282	1487	1.291
Betaalbaar hoog	239	405	231	291
Sociaal duur	363	283	195	314
Middenhuur (DAEB)	26	43	29	105
Middenhuur (niet-DAEB)	37	29	24	24
<u>PRIJS/KWALITEIT-VERHOUDING WONINGEN</u>				
Gemiddelde huurprijs per 31 december	582	566	552	554
Gemiddeld aantal punten WWS	160	160	158	156
Gemiddeld percentage maximale huurprijs	61%	65%	66%	68%
Gemiddelde huurverhoging (incl. huurharmonisatie)	2,8%	2,4%	-0,2%	2,8%

* In 2022 zijn 16 woningen uit exploitatie genomen t.b.v. sloop, 6 woningen zijn in 2023 gesloopt de overige 10 worden naar verwachting in 2024 gesloopt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

Boekjaar	2023	2022	2021	2020
<u>KWALITEIT (excl. Functionele toegerekende kosten)</u>				
Aantal reparatieverzoeken per vhe	1,87	1,97	1,71	1,71
Kosten niet-planmatig onderhoud per vhe	748	655	643	550
Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.412	1.325	1.217	953
<u>VERHUUR</u>				
Mutatiegraad woningen (excl. verkopen)	5,8%	4,6%	6,3%	5,0%
Leegstandsgraad incl. verkoop	0,7%	0,7%	0,9%	0,8%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	2,8%	1,7%	1,6%	1,5%
Huurderving leegstand in % van de jaarhuur	0,6%	0,4%	0,6%	0,5%
Huurderving totaal in % van de jaarhuur	0,6%	0,5%	0,7%	0,6%
<u>FINANCIËLE CONTINUÏTEIT</u>				
ICR (min 1,4)	3,05	2,93	2,04	2,03
LTV beleidswaarde (max 85%)	34%	30%	43%	51%
Solvabiliteit beleidswaarde (min 15%)	62%	65%	51%	45%
Dekkingsratio (max 70%)	19%	17%	21%	25%
Solvabiliteit marktwaarde	80%	80%	78%	78%
Rentabiliteit eigen vermogen	0,9	0,1	14,4	2,6
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,8	2,9	3,2	3,5
Rentabiliteit totaal vermogen	0,7	0,1	12,0	2,6
Operationele cash-flow per vhe	1.609	1.518	879	940
<u>BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING</u>				
Eigen vermogen per vhe	130.845	129.706	128.542	111.032
Totaal huuropbrengsten per vhe	6.931	6.799	6.644	6.606
Rentelasten per vhe	764	-758	821	906
Jaarresultaat per vhe	1.139	189	18.554	2.850
<u>PERSONEELSBEZETTING</u>				
Werkelijk (fte)	22,0	19,5	17,2	18,4
Werkelijk (fte) per 1.000 vhe	8,3	7,4	6,5	7,0

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.



Lek en Waard
Wonen

1.5

Verslagen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

1.5.1 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. 2023 was voor de RvC een intensief jaar. In de samenstelling van de RvC zijn verschillende mutaties geweest. Januari 2023 is een nieuwe voorzitter aangetreden en begin 2023 heeft een commissaris afscheid genomen. Met het wisselen van voorzitter begin 2023 en de start van een nieuwe commissaris in 2023 is het een zoektocht geweest naar het vinden van een nieuw evenwicht.

Ook intern kende de organisatie van Lek en Waard Wonen een aantal uitdagingen. Naast de verdere implementatie van een nieuw ERP-systeem, is een nieuwe organisatiestructuur geïmplementeerd waarbij een deel van de teamleden een nieuwe functie heeft gekregen. Daarnaast is gedurende 2023 een geheel nieuw MT-team gestart, nadat in 2022 een nieuwe directeur-bestuurder gestart was. Dit betekent dat ook het team van Lek en Waard Wonen op zoek moest naar een nieuw evenwicht.

Het stemt de RvC dan ook positief dat, ondanks deze grote veranderingen, Lek en Waard Wonen de huurder wel centraal is blijven stellen. Dit komt met name tot uitdrukking in hoe de organisatie omgaat met vraagstukken omtrent duurzaamheid. In 2023 zijn 7 appartementencomplexen voorzien van zonnepanelen en is doorgegaan met de uitrol van zonnepanelen op individuele woningen in de kernen Nieuwpoort, Langerak, Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland. Ook zijn de eerste 75 woningen uitgerust met hybride warmte installaties en zijn 39 ouderenwoningen in Nieuw-Lekkerland volledig gerenoveerd. Hiermee weet de organisatie niet alleen een positieve stap te maken in het proces van verduurzaming, maar wordt ook de betaalbaarheid van haar voorraad op lange termijn gegarandeerd.

Tenslotte laat de manier, waarop de organisatie in 2023 de huurdersorganisatie heeft geholpen met het werven van nieuwe leden voor hun bestuur, zien, dat de huurders voor de organisatie belangrijk zijn. Het is heel fijn dat dit proces heeft geleid tot een aanvulling van het bestuur met nieuwe en ook jonge enthousiaste kandidaatsleden.

Er ligt voor de komende jaren nog een grote opgave vanuit lokale en nationale prestatieafspraken. De beleidsveranderingen en de activiteiten en de lijn die de organisatie heeft ingezet, geeft de RvC voldoende basis om met vertrouwen de toekomst tegemoet te zien.

De RvC bestond in 2023 uit vijf 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.

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. P.C. de Jong, voorzitter

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Werkwijze Raad van Commissarissen

Rollen: toezichthouder, werkgever en klankbord

De Raad van Commissarissen (RvC) 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 RvC de accountant opdracht voor het controleren van de jaarrekening en keurt de RvC de opdrachtverlening goed voor de (vierjaarlijkse) maatschappelijke visitatie.

Legitimatie, governancecode

De RvC handelt op basis van bevoegdheden conform de statuten en hanteert een werkwijze die in het Reglement Raad van Commissarissen is beschreven. De RvC werkt met twee separate commissies: de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Eerder werkte de RvC ook met een Strategiecommissie, maar eind 2023 heeft de RvC besloten deze commissie op te heffen, omdat de RvC van mening is dat strategische onderwerpen met de voltallige RvC besproken moeten worden besproken.

Voor de commissies is een reglement opgesteld. Deze commissies adviseren over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC onverlet.

De RvC handelt binnen de grenzen van de Woningwet en werkt op basis van de Governancecode Woningcorporaties 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 RvC heeft vastgesteld dat de leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties 2020 (herziene versie 2022) en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. De RvC heeft vastgesteld dat de directeur-bestuurder geen onverenigbare (neven)functies bekleedt en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling.

Zelfevaluatie

Op 12 december 2023 heeft de RvC zijn jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. De evaluatie heeft plaatsgevonden op basis van de VTW online zelfevaluatie. De directeur-bestuurder was hierbij niet aanwezig. Begin 2024 zijn de notulen van de zelfevaluatie met de directeur-bestuurder gedeeld.

Benoemingen en aftreden in 2023

Mevrouw M.H. Korevaar is op 28 februari 2023 afgetreden als lid van de RvC in verband met het aanvaarden van een functie als directeur-bestuurder bij Rhiant. Tussen 1 maart en 30 juni is zij nog wel adviseur geweest, in afwachting van invulling van de ontstane vacature. De RvC dankt haar voor haar inzet en betrokkenheid.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Mevrouw A.M.M. van Breugel is na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties met ingang van 1 januari 2023 benoemd als voorzitter van de RvC, voor een periode van vier jaar.

Mevrouw A.A.J.M. Corsmit is na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties met ingang van 27 juni 2023 benoemd voor een periode van vier jaar.

In 2023 heeft de RvC met ondersteuning van een adviesbureau de profielschets opgesteld en de werving en selectie uitgevoerd voor een nieuw lid van de RvC. De selectie heeft plaatsgevonden op basis van de volgende criteria:

- De geschiktheid van de kandidaat ofwel de match van de kandidaat met de gevraagde expertise en competenties zoals omschreven in de profielschets.
- De rolopvatting en persoonskenmerken van de kandidaten ten aanzien van toezichthouden en de relatie met de bestuurder. Passend binnen de visie op besturen en toezichthouden.
- De gewenste rolinvulling in de groepsdynamiek van RvC-vergaderingen (wat voor type persoon past het best).
- Toets op onverenigbaarheden.

De werving heeft via meerdere kanalen plaatsgevonden.

De selectiecommissie bestond uit de drie RvC-leden en de bestuurder als adviseur. Vervolgens heeft het vierde RvC-lid een gesprek gevoerd met de kandidaat waar de voorkeur naar uitging. De selectiecommissie heeft unaniem mevrouw A.A.J.M. Corsmit voorgedragen als kandidaat. Op basis van een kennismakingsgesprek heeft de OR een bindende voordracht gedaan voor de benoeming van mevrouw A.A.J.M. Corsmit als RvC-lid van Lek en Waard Wonen.

Tussen 1 oktober 2022 en 1 oktober 2023 heeft de RvC ruimte gegeven aan een trainee in het kader van de Leergang Aankomend Commissarissen van de VTW-academie.

Deskundigheidsbevordering

De RvC heeft in 2023 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	2022	2023	Totaal
A.M.M. van Breugel	6	9	15
M.H. Korevaar	11	67	78
P.C. de Jong	2	11	13
A.G.H. Rouwers	17	16	33
R.J.E. Theeuwen	3	6	9
A.A.J.M. Corsmit	n.v.t.	8	8

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 2024 worden gecompenseerd.

Overleg met de directeur-bestuurder

De voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder hadden in 2023 regelmatig contact en agendaoverleg.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Overleg voltallige raad

In 2023 heeft de RvC als volgt vergaderd, waarbij ook tijdens iedere vergadering de directeur-bestuurder voor een deel niet aanwezig was.

Overleggen 2023	Aantal
Reguliere vergaderingen RvC met de directeur-bestuurder	8
Themavergaderingen RvC met de directeur-bestuurder	2
Evaluatievergadering zonder directeur-bestuurder	1

Regulier overleg

Voorafgaand aan fasebesluiten betreffende projecten heeft de RvC 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 RvC een vaststellingsbesluit genomen over het jaarverslag en de jaarrekening 2022 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. Daarnaast heeft de RvC kennisgenomen van de meerjarenbegroting 2025-2033, de begroting voor 2024 goedgekeurd en mandaat gegeven voor de daarbij behorende financiering.

De RvC nam in 2023 een goedkeurings-, dan wel vaststellingsbesluit over het bestuursreglement, het reglement financieel beleid en beheer, het interne controleplan 2023, het remuneratieverslag over 2022, het beleid met betrekking tot de beoordeling en beloning directeur-bestuurder, het verbindingsstatuut, het treasurystatuut inclusief beleggingenstatuut, het addendum bij het treasurystatuut, het stakeholdersbeleid, het investeringsstatuut 2023 en het beloningsbeleid voor de RvC.

Daarnaast heeft de RvC een besluit genomen betreffende de opdrachtverlening aan Verstegen Accountant voor controle van de jaarrekening vanaf 2023, de benoeming van de heer P.C. de Jong tot vicevoorzitter, de aanstelling van mw. M. Korevaar tot adviseur van de RvC, de benoeming van mw. A.A.J.M. Corsmit tot lid van de RvC en de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan art. 15.3 van de statuten.

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

- het herziene gunningsbesluit isolatieproject 2023
- de verhoging van het aantal te installeren zonnestroominstallaties voor 2023
- het realisatiedocument Langerak-Zuid Fase V-V1.3

Ten slotte is gedurende het jaar de nodige aandacht besteed aan de Governance op basis van een door de RvC gehanteerde Governance agenda. Voor zover zaken in 2023 niet aan de orde zijn geweest, zullen deze alsnog in 2024 opgepakt worden.

Door middel van een verslag n.a.v. het stakeholdersbeleid over 2023, is de omgang met, participatie en invloed van belanghebbenden aan de orde geweest.

Themabijeenkomsten

In juni is een deel van de RvC-vergadering besteed aan een toelichting op de opzet van het portefeuilleplan. In september is een themabijeenkomst onder leiding van een externe gespreksleider gehouden, ter voorbereiding op het opstellen van een nieuwe visie op toezicht. Hierbij is specifiek aandacht besteed aan het onderwerp 'lokale verankering' om met elkaar vast te stellen hoe hier in de toekomst vorm aan te geven.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Overleg Huurdersorganisaties

De huurderscommissarissen, de heer A.G.H. Rouwers en de heer R.J.E. Theeuwen, hebben tweemaal met de Huurdersstichting Langs de Lek overlegd over diverse actuele onderwerpen, eenmaal mede in aanwezigheid van de voorzitter van de RvC in verband met een nadere kennismaking. Onderwerpen die hierbij aan de orde kwamen, zijn: communicatie in het algemeen vanuit LWW met aannemers en bewoners, speerpunten voor 2023, ervaring RvC met de directeur-bestuurder, huurbeleid en huurverhogingsplannen, energiearmoede, inflatie, huurachterstanden, energiebesparende maatregelen/zonnepanelen, jongerenhuisvesting, voortgang project zonnepanelen en de werving van nieuwe leden voor de huurdersstichting. De betrokkenheid van de huurderscommissarissen wordt zeer gewaardeerd door de huurdersstichting.

Overleg Ondernemingsraad

Een delegatie van de RvC, te weten de Remuneratiecommissie, heeft één keer overlegd met de Ondernemingsraad. Besproken is onder meer de implementatie van het nieuwe ERP-systeem en de samenwerking tussen de OR en de directeur-bestuurder.

Overleg stakeholders en netwerkpartners

In verband met het stellen van prioriteiten is ervoor gekozen in 2023 geen stakeholdersbijeenkomst te organiseren. Deze is voorzien voor 2024.

Commissies

Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt de RvC 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 2023 onder andere vergaderd over de jaarrekening en de bijbehorende rapportage van BDO Accountants, het Jaarplan 2024 en de (meerjaren)begroting en het Intern Controleplan 2023.

Ook een aantal fasedocumenten, de opdrachtverstrekking aan de accountant, de door Verstegen uitgebrachte Managementletter, de tertiaal rapportages, het reglement Financieel Beleid en Beheer, het treasury- en beleggingenstatuut, een addendum bij het treasury statuut, het verbindingsstatuut, de aandachtspunten voor de accountantscontrole, het investeringsstatuut, de voortgang van het treasury jaarplan (via de begroting 2024), de fraude-risico-integriteit-analyse, het toezicht op interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, onderwerpen voor door de controller uit te voeren verbijzonderde controles voor 2024 en de jaarlijkse beoordeling van de externe controller, zijn onderwerp van gesprek geweest. De Auditcommissie heeft de RvC geadviseerd ten aanzien van de financieel economische onderwerpen en de fasedocumenten van de diverse projecten.

Samenstelling Auditcommissie 2023

Functie	Naam	Aantal vergaderingen
Voorzitter	M.H. Korevaar (t/m 28-02-2023)	5
	R.J.E. Theeuwen (vanaf 01-03-2023)	
	A.A.J.M. Corsmit (vanaf 27-06-2023)	
Lid	R.J.E. Theeuwen (tot 28-02-2023 en vanaf 27-06-2023)	

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie adviseert de RvC onder andere over het gewenste profiel, de (her)benoemingen, het functioneren en de honorering van de leden van de RvC en de directeur-bestuurder. In 2023 was de heer P.A. Huijsdens directeur-bestuurder.

De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de bestuurder op basis van de aan het begin van het jaar gemaakte doelstellingsafspraken. De voorbereiding en praktische uitvoering daarvan gebeurt door de remuneratiecommissie. De beoordeling van het functioneren van de bestuurder wordt gedaan conform het hiervoor opgestelde beleid.

Leidend hierbij zijn de volgende uitgangspunten:

- Het gesprek over de geleverde prestaties. Daarbij gaat het om de realisatie van het jaarplan, de rol in het maatschappelijk krachtenveld richting huurders en andere stakeholders en de kwaliteit van en verbinding met de eigen organisatie.
- Het gesprek over de ontwikkeling van de bestuurder. Van belang is dat de bestuurder bij de tijd blijft en kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen die zich voordoen. Maar ook doorontwikkeling van zelfkennis en competenties is van belang.

De remuneratiecommissie heeft op 6 december 2023 en 9 januari 2024 het beoordelings- en beloningsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd, waarbij de gemaakte prestatieafspraken het uitgangspunt waren.

Samenstelling Remuneratiecommissie 2023

Functie	Naam
Voorzitter	P.C. de Jong
Lid	A.M.M. van Breugel

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 in 2023 niet vergaderd. In de zelfevaluatievergadering van december 2023 is besloten om de strategiecommissie op te heffen.

Samenstelling Strategiecommissie 2023

Functie	Naam	Aantal vergaderingen
Voorzitter	A.G.H. Rouwers	0
Lid	Vacature	

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Samenstelling Raad van Commissarissen 2023

Functie	Lid
Voorzitter	A.M.M. van Breugel (t/m 31-1-2024) P.C. de Jong (vanaf 01-02-2024)
Vicevoorzitter	M.H. Korevaar (t/m 28-02-2023) P.C. de Jong (vanaf 01-03-2023 t/m 31-1-2024) A.H.G. Rouwers (vanaf 1-2-2024)
Lid (huurderscommissaris)	A.H.G. Rouwers
Lid (huurderscommissaris)	R.J.E. Theeuwen
Lid	A.A. J.M. Corsmit

RVC aandachtspunten	A.M.M. van Breugel	P.C. de Jong	A.H.G. Rouwers	R.J.E. Theeuwen	A.A. J.M. Corsmit	M.H. Korevaar
Governance	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Volkshuisvestelijk	++	+++	+++	+++	+++	+++
Vastgoedontwikkeling en beheer	+	++	+++	+++	+++	++
Financiën en control	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Juridische zaken	+++	+++	++	++	++	++
Organisatieontwikkeling en HR	+	++	++	++	+++	+++
Communicatie	+	+	++	++	+	+

Nevenfuncties

Mevrouw mr. drs. A.M.M. van Breugel heeft de volgende nevenfuncties:

- Coördinerend voorzitter klachtencommissie verplichte zorg, Parnassia-groep Noord-Holland
- Voorzitter klachtencommissie verplichte zorg cliënten, GGZ Centraal, Amersfoort
- Voorzitter klachtencommissie verplichte zorg cliënten, Fivoor, Poortugaal
- Voorzitter klachtencommissie Jeugd Midden Nederland
- Voorzitter klachtencommissie patiënten, Wkkgz, Reinier de Graaf ziekenhuis
- Voorzitter klachtencommissie medewerkers Amarant, Tilburg
- Voorzitter rekenkamer Geldrop Mierlo en Son en Breugel
- Voorzitter Rekenkamer Hoeksche Waard
- Lid raad van toezicht, reumazorg, zuidwest Nederland

De heer mr. P.C. de Jong is teammanager bij de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant.

De heer De Jong vertegenwoordigt binnen de RvC de deskundigheidsgebieden Juridisch en Governance.

Nevenfuncties van de heer De Jong zijn:

- Commissielid bezwaarschriften Dordrecht;
- Lid van de Raad van Commissarissen van Mozaïek Wonen;
- 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 RvC de deskundigheidsgebieden Volkshuisvesting en Vastgoed.

Nevenfuncties van de heer Rouwers zijn:

- Voorzitter van de Raad van Commissarissen bij Woningbouwvereniging Heerjansdijk

VOOR WAARMERKINGS-



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

- Zittingslid bij de Huurcommissie
- Voorzitter Cliëntenraad Laurens Thuiszorg
- 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 RvC de deskundigheidsgebieden Vastgoed en Financiën. De heer Theeuwen is op bindende voordracht van de huurdersorganisatie benoemd en is per 1 februari 2022 herbenoemd.

Mevrouw drs. A.A.J.M. Corsmit AA is Directeur Financiën Vastgoed en Facilitair van Emergis (GGZ-instelling).

Een nevenfunctie van mevrouw Corsmit is:

- Lid van de kascommissie Herenboeren Breda.

Mevr. M.H. Korevaar RA was tot 1 maart 2023 manager bij Woonstichting Leystromen. Zij vertegenwoordigde binnen de RvC de deskundigheidsgebieden Financiën en Control. Mevrouw Korevaar is op 28 februari 2023 afgetreden in verband met het per die datum aanvaarden van de functie van directeur-bestuurder bij Rhiant.

Aftreedrooster Raad van Commissarissen per 31 december 2023

Naam	Functie	1 ^e benoeming	Einde 1e termijn	Herbenoeming	Uiterste aftreeddatum
A.M.M. van Breugel	Voorzitter	1-1-2023	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
P.C. de Jong	Vicevoorzitter	1-1-2018	31-12-2021	1-1-2022	31-12-2025
R.J.E. Theeuwen	Lid RvC	1-2-2018	31-1-2022	1-2-2022	31-1-2026
A.H.G. Rouwers	Lid RvC	14-5-2018	13-5-2022	14-5-2022	13-5-2026
A.A.J.M. Corsmit	Lid RvC	27-6-2023	26-6-2027	27-6-2027	26-6-2031

Mevrouw A.M.M. van Breugel is op 31 januari 2024 afgetreden om persoonlijke redenen. De RVC heeft vanuit zijn midden een nieuwe voorzitter gekozen. Vanaf 1 februari 2024 is de voorzittersrol ingevuld door P. C. de Jong.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

1.5.2 VERSLAG ONDERNEMINGSRAAD

In dit verslag blikt de OR terug op de besproken en uitgevoerde zaken in 2023.

Vergaderingen en uitgevoerde zaken

Overleggen

Vergaderingen met de directeur-bestuurder hebben plaatsgevonden op 4 juli, 21 november en 5 december 2023. Voor diverse onderwerpen is er tussentijds overleg geweest.

(Advies) Nieuw RvC-lid

Door het vertrek van mevrouw M.H. Korevaar is een vacature uitgezet voor een nieuw lid van de RvC met kennis van financiën. Mevrouw A.A.J.M. Corsmit is in juni 2023 benoemd als nieuw lid van de RVC.

(Instemming) Nieuwe arbodienst

De overeenkomst met Zorg van de Zaak is beëindigd in 2023. Dit heeft geleid tot een onderzoek naar een nieuwe arbodienst. Drie partijen zijn uitgenodigd. Voorafgaand is de OR benaderd om mee te denken over aan welke criteria de nieuwe partij zou moeten voldoen. Per 1 januari 2024 werken wij met Zakenwijzer. Ook is de OR betrokken geweest bij het nieuwe verzuimreglement en heeft hiermee ingestemd.

(Instemming) Klokkenluidersregeling en regeling Integriteitsschending

De regelingen van 2018 moesten geactualiseerd worden. Samen met de OR zijn de wijzigingen doorgenomen. De OR heeft het opstellen van gedragsregels voor huurders richting de medewerkers van LWW aan de orde gesteld. Dit wordt later uitgewerkt.

Nieuwe vertrouwenspersoon

Met het vertrek van de Dhr. Hoek zijn we een traject ingegaan om een nieuwe vertrouwenspersoon te vinden. Met twee kandidaten heeft de OR een gesprek gehad. De OR heeft gekozen voor mevrouw A. van Rietschoten.

Eigenschappen manager

Vanuit het MT kwam de oproep om mee te denken over de eigenschappen van een manager. De OR heeft de eigenschappen die hij belangrijk vindt gedeeld.

Enquête nieuw organisatiemodel

Vanwege het nieuwe organisatiemodel zijn wijzigingen in de afdelingen ontstaan, maar ook zijn er meerdere nieuwe functies. In mei is dit per mail onder de medewerkers geëvalueerd.

Wijziging samenstelling

- Mevrouw I. Domburg maakt door haar nieuwe functie als manager Klant & Wonen geen deel meer uit van de OR.
- De heer P. Verveer is na stemming binnen de OR weer tot voorzitter benoemd.

Training en opleiding

Via Rendement hebben P. Verveer en E. Noorland de training 'OR en Arbeidsvoorwaarden' gevolgd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

1.5.3 VERSLAG HUURDERSTICHTING 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. Drie bestuursleden zijn woonachtig in de kern Nieuw-Lekkerland, drie bestuursleden zijn woonachtig in de kern Streefkerk en één is woonachtig in de kern Groot Ammers. De voorzitter heeft te kennen gegeven, aan het einde van 2023 te stoppen met zijn werkzaamheden.

Dankzij en mede door een door de corporatie opgezette actie voor de werving van nieuwe bestuursleden, is het gelukt meerdere kandidaat-bestuursleden te vinden om het bestuur aan te vullen. Zij zullen vanaf 1 januari 2024 gaan functioneren als kandidaat-bestuurslid en na een half jaar worden voorgedragen aan de achterban.

In 2023 is het bestuur tienmaal bijeengeweeest. Zie verder de tabel op pagina 46 van dit jaarverslag.

Adviezen

In 2023 is gekwalificeerd advies uitgebracht over de volgende zaken:

- 09.04.2023: Huurverhoging 2023.
- 26.11.2023: Actualisering Algemene Huurvoorwaarden.
- 26.11.2023: Jaarplan en Begroting.

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 en/of huurovereenkomst betreffen.

Overleg met corporatie, Raad van Commissarissen en overige instantie

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Overzicht vergaderingen 2023

Overlegorgaan	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	Totaal
Bestuur HS	2	2	3	3	10
Overleg directie LWW-HS, incl., extra overleg kwaliteitsbeleid, belanghouders bijeenkomst etc.	3	2	1	1	7
Overleg RvC - HS	1			1	2
Gemeente, corporaties en HO's (prestatieafspraken)	1	1	1	1	4
Gezamenlijke HO's Molenlanden	1	1	1	1	4
Totaal	8	6	6	7	27

Project/werkgroepen

Naast de hierboven genoemde overleggen is een afvaardiging van het bestuur vertegenwoordigd geweest in een project/werkgroep.

- Nieuw-Lekkerland, Plan Oost, renovatie seniorenwoningen Schoonenburglaan

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. De drie huurdersorganisaties werken samen om een goede partij te zijn bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Cursussen

In 2023 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 en financiën.

Tot slot wil het bestuur van de Huurdersstichting Langs de Lek de directie en medewerkers van Stichting Lek en Waard Wonen bedanken voor de goede samenwerking in het afgelopen jaar. Wij vertrouwen erop dat dit in 2024 op eenzelfde wijze zal mogen plaatsvinden.

Het bestuur van Huurdersstichting Langs de Lek

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.



Lek en Waard
Wonen

2.

Governance, Risicomanagement & Financiën

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

2.1 GOVERNANCE

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen voert zijn werkzaamheden uit binnen de kaders van de (Woning)wet en onderschrijft en handelt conform de in de Governancecode Woningcorporaties 2020 (herziene versie 2022) vastgelegde beginselen en aanbevelingen. De RvC legt in het 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 uit de heer P.A. Huijsdens.

De heer Huijsdens had in 2023 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 – Persoonlijke Educatie

De bestuurder schoolt zich permanent bij en houdt hiermee zijn deskundigheid op peil. In de Aedesregeling is de normering op 108 PE punten per drie jaar gelegd, zijnde gemiddeld 36 PE per jaar gemiddeld.

Onderstaande tabel laat zien wat door de huidige directeur-bestuurder is voldaan:

PE-punten	2023	2022	Totaal
P.A. Huijsdens	43,5	4	47,1

Governance

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. In 2023 heeft geen jaargesprek met de Aw plaatsgevonden. Tijdens het opstellen van het jaarverslag, begin 2024, heeft wel het jaargesprek 2024 plaatsgevonden. In de toezichtbrief 2024 wordt gesteld dat de risico inschatting voor Lek en Waard Wonen laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Overleg met organisatie, gemeente en stakeholders

Overleg met het team van Lek en Waard Wonen

In 2023 zijn drie organisatie brede bijeenkomsten georganiseerd. Punten die aan de orde zijn gekomen zijn o.a.:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Financiën en bedrijfsvoering

Het jaarverslag, de begroting, de implementatie van Dynamics Online en Skarp, de overgang naar een nieuw personeelsadministratieprogramma en een bewustwordingstraining in het kader van cyber security en procuratie.

Vastgoed en ontwikkeling

Realisatieagenda ZHZ, voortgang diverse projecten, waaronder renovatie Schoonenburglaan en de zonnepanelen-projecten.

Klant en Wonen

Huurverhoging 2023.

Ondernemingsraad

Visie op management, wijziging voorzitterschap van de OR, de nieuwe CAO en tenslotte de nieuwe door de OR geselecteerde vertrouwenspersoon.

Algemeen/personeelszaken

Diverse lopende interne projecten: 'basis op orde', klantdienstverlening en portefeuilleplan. Beoordelingscyclus 2023, de nieuwe Klokkenluidersregeling, de nieuwe Integriteitscode, integriteit, de evaluatie organisatie herstructurering, vacature in organisatie, wijzigingen in de RvC, intern en transparant communiceren en stakeholdersbeleid.

Overleg met de ondernemingsraad

De directeur-bestuurder heeft in 2023 driemaal formeel overleg gevoerd met de Ondernemingsraad over de onderwerpen vanuit de Wet op de Ondernemingsraden. Daarnaast is over diverse onderwerpen tussentijds overleg geweest. Onderwerpen die in 2023 aan de orde zijn geweest:

1. De nieuwe klokkenluidersregeling, meedenken en instemming
2. De nieuwe integriteitscode, meedenken en adviseren
3. Verzuimreglement, meedenken en instemming
4. Selecteren nieuwe vertrouwenspersoon (mevrouw A. van Rietschoten), door OR geselecteerd.
5. Advies Nieuw RvC-lid (aanstelling lid RvC mevrouw A.A.J.M. Corsmit, kennis van financiën)
6. Keuze nieuwe Arbodienst (Zakenwijzer)
7. Meedenken over de eigenschappen van een manager
8. Evaluatie herstructurering en enquête over nieuw organisatiemodel
9. Wijziging voorzitterschap door andere functie van mevrouw. I. Domburg: de heer P. Verveer is de nieuwe voorzitter.

De OR doet elders in deze jaarstukken (paragraaf 1.5.2) verslag van zijn werkzaamheden.

Overleg met de Huurdersstichting Langs de Lek

Alle huurders worden vertegenwoordigd door de Huurdersstichting Langs de Lek. Met de huurdersstichting is in 2023 vijf keer formeel met elkaar gesproken over uiteenlopende onderwerpen, zoals de jaarlijkse huurverhoging, actualisering van de Algemene Huurvoorwaarden, het jaarverslag 2022 en het jaarplan en de begroting 2024. Ook is uitvoerig gesproken over het vertrek van de voorzitter van de huurderstichting en de werving van nieuwe leden. Daarnaast hebben nog acht thema gesprekken in klein comité plaatsgevonden en twee gemeente brede overleggen met alle in de gemeente Molenlanden actieve huurdersorganisaties en collega-corporaties. De huurdersstichting doet elders in deze jaarstukken (paragraaf 1.5.3) verslag van haar werkzaamheden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Overleg met gemeente

Lek en Waard Wonen hecht veel waarde aan het overleg met één van haar belangrijkste stakeholders, de gemeente Molenlanden. Belangrijke onderwerpen waren: meerjarige lokale prestatieafspraken, de nieuwbouwopgave, huisvesting kwetsbare groepen, huisvesting vergunninghouders, duurzaamheid, wonen en zorg, doorstroming en woonruimteverdeling. Met de gemeente heeft in 2023 vier keer bestuurlijk overleg plaatsgevonden, samen met de bestuurders van collega-corporaties. Daarnaast sprak de bestuurder iedere zes weken bilateraal met de wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening, twee keer per jaar met de wethouder Energie en Buiten en de wethouder Financiën en Maatschappelijk Middenveld.

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. De voortgang van het uitvoeringsprogramma is in 2023 besproken met elkaar.

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 2023 een brief gestuurd, waarin uiteengezet is wat de activiteiten en ambities zijn voor de komende periode en wat LWW daarbij van de gemeente Molenlanden verwacht. Dit omdat de lokale prestatieafspraken op onderdelen afwijken van de Nationale Prestatie Afspraken. De gemeente heeft laten weten de inhoud van deze brief mee te nemen in de prestatieafspraken die in 2024 opnieuw worden vastgesteld.

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. Daarnaast is er extra aandacht besteed aan de onderwerpen huisvesten vergunninghouders, wonen en zorg en huisvesting kwetsbare groepen en beschermd wonen. Eind 2023 heeft de gemeente een nieuw regionaal bod gedaan voor het huisvesten van deze HKG-doelgroep.

Overleg met stakeholders

In 2023 is geen stakeholdersbijeenkomst georganiseerd. Het streven is om dit in 2024 vorm te geven. Wel is veel energie gestoken in individuele stakeholders en is een nieuw stakeholdersbeleid vastgesteld en uitgerold.

In 2023 heeft de focus gelegen op de samenwerking met zorgaanbieders die actief zijn in onze kernen, met welzijnsorganisaties binnen de gemeente en met initiatiefgroepen die zich binnen de kernen bezighouden met het organiseren van activiteiten. Deze activiteiten dragen bij aan de leefbaarheid in de kernen.

Er vindt goed overleg plaats met onze twee collega-corporaties in Molenlanden. Daarnaast werken wij samen met collega-corporaties in Woongaardverband, in RES Alblasserwaard verband, bestuurlijk in Alblasserdam-Vijfheerenlanden, HKG-verband, in de directeurs kring Zuid-Holland en ten slotte, voor de Regionale Realisatie Agenda, in Zuid-Holland-Zuid verband. Alle contacten verlopen goed en prettig.

Daarnaast participeert Lek en Waard Wonen in het overleg Sociaal Energie Nieuwpoort, waarbij wij samen met raadsleden, lokale ondernemers en de lokale energiecorporatie werken aan toekomstige oplossingen voor de verduurzaming van de oude kern van Nieuwpoort.

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 en 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. Intern is in 2023 een nieuwe veiligheidscoördinator aangesteld en er wordt een verwerkingsregister bijgehouden.

Naast de AVG is cybercriminaliteit een belangrijk thema. Steeds vaker worden organisaties gehackt, wat vraagt om het continu nemen van passende maatregelen. IT-beveiliging is daarmee een vast onderwerp binnen de organisatie geworden.

In 2023 heeft Lek en Waard Wonen sterk ingezet op bewustwording, zowel om de AVG als cybercriminaliteit meer onder de aandacht te brengen van onze teamleden. Hiervoor is een uitgebreid programma opgezet.

In 2023 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.

Gedrags- en Integriteitsmeldingen

In 2023 is zowel de klokkenluidersregeling als de gedragscode samen met de OR herzien en besproken binnen de organisatie. Daarnaast is een nieuwe vertrouwenspersoon gestart. Organisatie breed is een bijeenkomst georganiseerd over de nieuwe klokkenluidersregeling en gedragscode. Op basis van casuïstiek is dieper ingegaan op deze onderwerpen.

Na de teambijeenkomst is het verzoek van de organisatie gekomen om ook een gedragscode op te gaan stellen voor huurders. Dit omdat onze teamleden met regelmaat ervaren, dat zij niet op een correcte manier worden benaderd door huurders. Het team zou het fijn vinden om in deze gevallen bij huurders aan te kunnen geven dat zij het toelaatbare overschrijden. In 2024 zal in gezamenlijkheid aan deze uitbreiding op de gedragscode aandacht besteed worden.

Eind 2023 is helaas één melding met betrekking tot ongewenst gedrag gedaan. Het betrof een melding over sociale omgang tussen twee teamleden onderling. Het lijnmanagement heeft dit onder begeleiding van HR opgepakt. Tijdens de eerste medewerkersbijeenkomst van 2024 zal hier, onder begeleiding van de vertrouwenspersoon, nog extra aandacht aan gegeven worden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

2.2 RISICOMANAGEMENT

Fraude en onregelmatigheden

Het bestuur 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 Wonen 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 code en de regeling zijn in 2023 geactualiseerd en 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.

Intern Controle Plan

Lek en Waard Wonen heeft een intern controleplan. In het intern controle plan 2023 zijn de belangrijkste interne controles opgenomen voor het realiseren van de doelen en acties in het jaarplan 2023 en om compliant te zijn. Daarnaast is de opvolging van de adviezen van de accountant in de managementletter 2022 en van de externe toezichthouders (Aw en 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. Hiermee is een kader opgesteld, waarin de bevoegdheden tot het aangaan van verplichtingen en het doen van betalingen is geregeld.

Scheiding van rollen en taken

Vanaf 1 januari 2023 is de organisatiestructuur aangepast, waardoor functiescheiding beter geborgd is in de organisatie. Dit met als doel te voorkomen dat slechts één persoon verantwoordelijk is voor het uitzetten van beleid en de uitvoering hiervan. Om de functiescheiding nog verder te optimaliseren is de dubbelfunctie van verhuurmakelaar en medewerker asset management per ingang van 2024 gescheiden in twee aparte rollen.

Frauderisicocheck

Jaarlijks wordt een frauderisicocheck uitgevoerd. De frauderisicocheck 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 en WSW en het interne risicoanalysemodel. 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. De controller brengt 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 management of de directie 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-integer handelen (anoniem) te melden en periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen, moeten eraan bijdragen dat de zogenoemde *override of controls* wordt gesignaleerd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

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 heeft, gezien de krappe bezetting in het team, besloten in 2023 niet deel te nemen aan de benchmark bedrijfslasten van Aedes. Wel heeft Lek en Waard zelf de benchmark berekend en vergeleken. 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.

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, dat in 2023 is geactualiseerd en begin 2024 na voorafgaande goedkeuring door de RvC is vastgesteld. 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- en WSW-normen. Uitgangspunt hierbij is dat 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. In 2024 zal het financieel beleid worden herzien.

Jaarresultaat en waarde vastgoedportefeuille

Het jaar 2023 is afgesloten met een jaarresultaat van € 3,0 miljoen (2022: € 0,5 miljoen). Het resultaat is ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 254,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: € 261,4 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 € 203,8 miljoen. Dit impliceert dat circa 60% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

De beleidswaarde laat ten opzichte van 2023 een daling zien van 8%. Deze daling is voornamelijk het gevolg van gewijzigde indexaties (daling 3,5%), hogere disconteringvoet (daling 11,5%) en wijziging van de beleidswaardenormen (stijging 4,4%).

Treasury

Op het treasurystatuut zijn de wettelijke en statutaire bepalingen, interne regelingen, alsook de Governancecode van toepassing. Daarnaast is rekening gehouden met regelgeving van externe instanties, zoals het WSW en de Aw. Meer in het bijzonder is met het statuut invulling gegeven aan de opdracht als Toegelaten Instelling uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting en een zodanig financieel beleid en beheer te voeren, dat het voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd.

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

De verwachte ontwikkeling van de financiële positie

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR [min 1,4]	3,1	2,7	2,5	2,2	2,0	1,8
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	34%	37%	45%	50%	59%	61%
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	62%	61%	56%	49%	44%	38%
Dekkingsratio marktwaarde (%) [max 70%]	19%	21%	27%	31%	36%	37%
Onderpandratio (%) [max 70%]	16%	20%	27%	32%	39%	40%
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)	3,1%	3,2%	3,3%	3,3%	3,4%	3,4%
Schuld per gewogen VHE (*€ 1000)	27,1	30,5	37,9	43,4	52,3	55,5
schuld / operationele kasstroom (5-jars gemiddelde)	18	18	21	26	33	42

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

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 2023-2028 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.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.245	3.541	3.811	3.807	3.873	4.028
Kasstroom uit desinvesteringen	-5.145	-14.390	-24.743	-22.074	-29.599	-18.578
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.248	9.386	20.932	18.267	25.726	14.550
Mutatie liquide middelen	1.348	-1.463	-	-	-	-

Renteverwachting voor de komende jaren

De renteverwachting, die voor de komende jaren is ingerekend in de begroting, is afwijkend van de leidraad van de Aw. Voor de rente is het advies van Thésor gevolgd.

	2024	2025	2026	2027	2028
Rente geborgd (DAEB) incl. opslag	3,65%	3,60%	3,55%	3,55%	3,65%

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 2024-2033 zijn in onderstaand overzicht weergegeven. Hieruit blijkt dat het renterisico relatief laag is.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Jaar	Schuldrestant primo	Var. hoofdsom lening	Aflossing	Schuldrestant ultimo	Rente- conversie	Totaal bedrag	%
2023		0		71.636			
2024	71.636	2.000	5.968	65.668	0	7.968	11,1%
2025	65.668	2.000	3.046	62.622	0	5.046	7,0%
2026	62.622	2.000	3.128	59.494	2.500	7.628	10,6%
2027	59.494	2.000	3.063	56.431	0	5.063	7,1%
2028	56.431	2.000	3.152	53.279	766	5.918	8,3%
2029	53.279	2.000	3.016	50.264	0	5.016	7,0%
2030	50.264	2.000	2.925	47.338	0	4.925	6,9%
2031	47.338	2.000	2.783	44.555	0	4.783	6,7%
2032	44.555	2.000	7.080	37.476	0	9.080	12,7%
2033	37.476	2.000	2.327	35.149	0	4.327	6,0%

Bedragen x € 1.000,-

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

Jaar	Schuldrestant primo	Var. hoofdsom lening	Aflossing	Nieuwe lening	Schuldrestant ultimo	Rente- conversie	Totaal bedrag	%
2023					71.636			
2024	71.636	2.000	5.968	15.354	81.023	0	17.354	24%
2025	81.023	2.000	3.046	23.978	101.955	0	25.978	32%
2026	101.955	2.000	3.128	21.395	120.221	2.500	25.895	25%
2027	120.221	2.000	3.063	28.789	145.947	0	30.789	26%
2028	145.947	2.000	3.152	17.702	160.498	766	20.468	14%
2029	160.498	2.000	3.016	3.209	160.691	0	5.209	3%
2030	160.691	2.000	2.925	25.066	182.832	0	27.066	17%
2031	182.832	2.000	2.783	12.712	192.761	0	14.712	8%
2032	192.761	2.000	7.080	8.427	194.108	0	10.427	5%
2033	194.108	2.000	2.327	3.378	195.159	0	5.378	3%

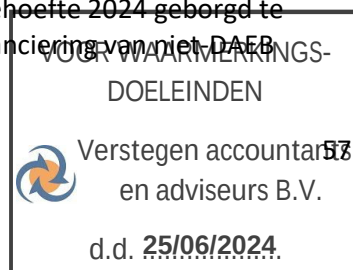
Bedragen x € 1.000,-

Vanwege de snelle groei in de vastgoedportefeuille in de komende jaren 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 2023 is het borgingsplafond t/m 2025 vastgesteld.

Het borgingsplafond is gebaseerd op de dPi 2022. Het toegekende plafond voor 2024 bedraagt 79,76 miljoen; dit is voldoende om de komende investeringen in DAEB-bezit te financieren. Omdat niet alle leningen WSW-geborgd zijn, de getrokken lening portefeuille ultimo 2023 € 44,0 miljoen bedraagt, is er voldoende borgingsruimte om de financieringsbehoefte 2024 geborgd te financieren. Er zijn geen leningen aangetrokken ten behoeve van de financiering van niet-DAEB-bezit.



Toezicht Aw en WSW

De Aw en het 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 2023 zijn voor LWW de volgende resultaten in het kader van het toezicht gerealiseerd:

- Het WSW heeft op 3 augustus 2023 het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring voor de financiering 2023-2025 afgegeven.
- Het WSW heeft in november 2023 de business risks van Lek en Waard Wonen beoordeeld. Op 29 november 2023 heeft zij hierover geoordeeld. Het financieel risico is verbeterd en beoordeeld op laag. De risico's in het bedrijfsmodel zijn beoordeeld op gemiddeld en zijn gestegen ten opzichte van de eerdere beoordelingen. Deze stijging komt met name door de toename van het transitieprogramma en de wijzigingen die daarin hebben plaatsgevonden. Het transitieprogramma sluit daardoor niet meer geheel aan op de portefeuillestrategie van Lek en Waard Wonen. Door de hogere streefhuren is het bedrijfsmodel van Lek en Waard Wonen duurzamer geworden. WSW heeft geconstateerd dat het geactualiseerde streefhurenbeleid zorgvuldig tot stand is gekomen.
- Zoals eerder in het jaarverslag vermeld heeft in 2023 heeft geen gesprek met de Aw plaatsgevonden. Het jaargesprek 2024 heeft begin 2024 plaatsgevonden. De Aw heeft in de toezichtbrief 2024 gesteld dat de risico inschatting laag is voor alle onderdelen van het beoordelingskader.

Risicobeheersing binnen Lek en Waard Wonen

Het algemeen risicoprofiel van Lek en Waard Wonen in 2023 is 'Laag-Midden'. In 2023 hebben zich geen risicogebeurtenissen met majeure gevolgen voorgedaan. Lek en Waard Wonen bewaakt de voortgang van de realisatie en de beheersing van zowel de strategische als operationele risico's in de tertiaalrapportages. Lek en Waard Wonen is in beginsel risico defensief, maar probeert wel kansen te benutten om haar opgaven te kunnen realiseren. De wijze van risicobeheersing bestaat uit het identificeren en kwantificeren (kans x impact) van de risico's en het nemen van beheersmaatregelen op basis van de risicobereidheid. Lek en Waard Wonen wil haar risicomanagement continue verbeteren.

Uit de uitgevoerde operationele interne controles en audits van het interne controleplan volgen geen onrechtmatigheden, maar er zijn wel een aantal verbeterpunten. Uit de uitgevoerde interne (fraude) risicoanalyse volgen binnen de risicobereidheid geen onbeheersbare frauderisico's, maar er zijn wel aandachts- en verbeterpunten.

Resultaten interne frauderisico analyse

De conclusie is dat de fraude- en integriteitsrisico's voldoende beheerst worden en geïntegreerd is in de planning & control cyclus. Het 3 lines model is passend bij de AO/IC. Uit de frauderisicoanalyse volgen verhoogde risico's waarbij extra aandacht is voor:

- Het mitigeren van het hoge woonfrauderisico door de toenemende druk op de woningmarkt. Beheersmaatregelen richten zich op aangescherpte interne (verbijzonderde) controles op het verhuurmutatie- en incassoproces, onrechtmatig gebruik en bewoning, specifiek directe bemiddeling en anderzijds het vergroten van het risicobewustzijn.
- Opvolging van de adviezen van de accountant om de risicobeheersing verder te verbeteren. Dit betreft onder andere het uitvoeren van een spendanalyse op inkopen, het inrichten van contractmanagement en het afdwingen van autorisaties op o.a. huren en memoriaalboekingen in het nieuwe ERP-systeem en het verder inrichten van IT-controles in de SAAS-omgeving.

- Het mitigeren van IT- en cyberrisico's door de toenemende cybercriminaliteit. De huidige beheersmaatregelen richten zich op de uitvoering van het I&A Beheerplan, waarin jaarlijks alle afspraken voor het jaar zijn vastgelegd voor:
- Het uitvoeren van het leveranciersmanagement, het functioneel beheer en het applicatiebeheer;
- Het opzetten van het Cyber Incident Responsplan;
- Het opzetten van een fraude responsplan:
- Het uitvoeren van awareness programma's;
- Het mitigeren van sociale veiligheidsrisico's door de toenemende dreiging van geweld of confrontatie met geweld in zowel de leef- als werkomgeving. Het gaat daarbij om ongewenst gedrag door mensen en om zowel de feitelijke criminaliteit als de onveiligheidsgevoelens. Beheersmaatregelen richten zich extern op het versterken van de samenwerking met partners in het sociale domein en intern door actief te handelen op gewenst en ongewenst gedrag, het volgen van cursussen en het houden van bewustzijnsessies over ethiek, cultuur, integriteit en casuïstiek.

Specifieke frauderisico's die door Lek en Waard Wonen in voldoende mate worden beheerst zijn verslaggevingsfraude en aanbestedingsfraude. Voor het beheersen van aanbestedingsfraude zijn er extra beheersmaatregelen.

Verslaggevingsrisico	Risicoscore: Laag
Het risico van manipuleren van cijfers en/of toelichtingen met als doel misleiden van een kredietverstrekkers, de fiscus of witwassen van middelen.	Interne procedures worden nageleefd. Wet- en regelgeving rondom verslaglegging wordt opgevolgd. 1 ^e , 2 ^e en 3 ^e lijncontroles vinden plaats op memoriaalboekingen en verslaggeving. De accountant voert controles uit op basis van haar controleplan.
Risicoscore: Laag	

Aanbestedingsrisico Fraude of onrechtmatigheden bij inkoop-en aanbesteding en opdrachtverstrekking	Risicoscore: Laag/Midden
Het risico van mogelijke prijsvorming bij inkooptransacties	Er wordt voldaan aan het inkoop- en aanbestedingsbeleid, het procuratiereglement en interne procedures en gedragsregels. Overeenkomsten, offertes en opdrachten zijn voorzien van de juiste handtekening en interne controles (functiescheiding). Er is toezicht op uitvoering (levering en facturering) conform offertes en opdrachten. Verbijzonderde onafhankelijke controles vinden jaarlijks plaats als onderdeel van het interne controleplan. De accountant voert controles uit op basis van haar controleplan. Extra beheersmaatregelen om het risico verder te mitigeren zijn:
Risicoscore: Laag/Midden	- Actualiseren inkoop-en aanbestedingsvisie en beleid in 2024. - Afwijkingen op interne procedures en beleid specifieker documenteren voorzien van parafen en autorisaties. - Uitgebreidere interne spendanalyse uitvoeren. - Prijs-prestatielevering waar onder meerwerk zichtbaarder documenteren voorzien van parafen c.q. autorisaties. Met name zichtbaarheid op controle-technische functiescheiding.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Resultaten interne risicoanalyse op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW

Lek en Waard Wonen hanteert het gezamenlijk beoordelingskader van het Aw/WSW voor het toetsen van strategische en operationele risico's. De algemene conclusie is dat het risicoprofiel Laag/Midden is met name veroorzaakt door niet te beïnvloeden externe factoren. Onderstaand zijn opgenomen de risicoscores per domein van het gezamenlijk beoordelingskader en de verdere uitwerking hiervan.

Domein	Doelstelling	Risicoscore
Financiële continuïteit	Waarborgen financiële continuïteit en levensvatbaarheid. Voldoen aan interne en externe ratio's	Laag/Midden
Bedrijfsmodel	Betrouwbare beleidsvoornemens en -realisatie, het effect hiervan op de financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen.	Laag/Midden
Governance en beheersing organisatie	Effectieve (financiële) sturing, beheersing en verantwoording	Laag/Midden

In onderstaand overzicht is uitgewerkt de risicoanalyse van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW, inclusief eventuele aandachtspunten en beheersmaatregelen.

Financieel	Risicoscore totaal: Laag/midden
Het risico van onvoldoende middelen voor realisatie van de opgaven Risicoscore: Laag/midden	De financiële continuïteit en het maatschappelijke vermogen worden niet aangetast. Er is voldoende financiële sturing en beheersing van de ratio's. De grote investeringsopgave zorgt voor een grote financieringsbehoefte. Lek en Waard wonen loopt een hoog bedrijfseconomisch renterisico door herfinanciering en nieuwe financieringen dat effect heeft op de ICR en LTV. De financiële ratio's voor de komende 5 jaar voldoen aan de kritische waarden van het WSW en Aw. Lek en Waard Wonen beoordeelt de financiële ratio's voor de komende 10 jaar. Ook de Aw en het WSW vragen om een extra doorkijk te maken over een totaalperiode van 10 jaar. In de periode tot 10 jaar voldoet de ICR vanaf 2029 niet aan onze interne norm, maar wel aan de externe norm. De andere ratio's voldoen wel aan de interne normen. Lek en Waard Wonen zal de ontwikkeling van deze ratio's de komende 5 jaar monitoren om tijdig in te kunnen grijpen in beleid. Op basis van eigen scenario analyses en de Montecarlo-simulatie monitoren we de ratio's en indien noodzakelijk sturen we op termijn bij binnen de kaders van het financieel en operationeel beleid. Aandachtspunten voor risicobeheersing zijn: Extra Strategieën ontwikkelen om te kunnen blijven voldoen aan opgaven en middelen (financiële continuïteit) langere termijn > 10 jaar.

Bedrijfsmodel	Risicoscore totaal: Laag / Midden
Portefeuillestrategie en transitieprogramma	
Het risico van vertraging van de bouw- en nieuwbouwprojecten en de energietransitie waardoor het woningtekort niet wordt opgelost en niet wordt voldaan aan de duurzaamheidsdoelstellingen.	De omvang van de investeringen de komende jaren is groot, maar er is wel sprake van een goede spreiding in de investeringsopgave en de financieringsopgave. 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. <u>Aandachtspunten voor risicobeheersing zijn:</u> - Lek en Waard Wonen beschikt over grondposities vanuit sloop van bestaande bouw voor ruim de helft van de uitbreidingsnieuwbouw. Voor niet eigen grondposities kennen we een afhankelijkheid naar de gemeente en eventueel projectontwikkelaars. Lek en Waard zet actief in op verwerving van grond en turn-key projecten.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Risicoscore: Midden	- Er kan vertraging ontstaan door nieuwe economische en politieke ontwikkelingen. - Er kan vertraging ontstaan door strenge wet- en regelgeving in Flora en Fauna, rondom milieuwetgeving en de uitvoering van de nieuwe omgevingswet.
Huidige portefeuille in omvang, kwaliteit, spreiding, samenstelling en omgeving	
Het risico dat de huidige portefeuille in omvang, kwaliteit, spreiding, samenstelling en omgeving niet meer voldoet aan het gewenste kwaliteitsniveau en niet meer aansluit bij de woonvraag	Vooruitlopend op het vaststellen van het nieuwe portefeuilleplan is het nieuwe huurbeleid met een aangepast streefhuurbeleid in 2023 uitgerold. De streefhuren zijn gebaseerd op de woonvraag en inkomenspositie van woningzoekenden in Molenlanden. Ook is een procentuele maximalisering vastgesteld van het aantal woningen dat jaarlijks beschikbaar wordt gesteld voor bijzondere doelgroepen. Hierdoor ontstaat meer diversiteit binnen de kernen. We zien wel dat er meer vraag is dan aanbod. Dit proberen wij invulling te geven door het actief voeren van een doorstroombesluit en het toevoegen van nieuwe woningen. De kwaliteit van het bezit is goed. Jaarlijks worden woningen voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie. In 2024 staat het laatste isolatieproject gepland. De conditiescore van het vastgoed is goed, gebaseerd op de NEN 2767.
Risicoscore: Laag	Het gemiddeld energielabel is eind 2023 gemiddeld B. Gezien de investeringen in duurzaamheidsmaatregelen voor de komende jaren zullen de labels de komende jaren verder verbeteren De woningen met een E/F/G label worden voor 80% aangepakt tijdens de geplande renovatiewerkzaamheden.
Verkoop	
Het risico dat er te weinig woningen worden verkocht waardoor er onvoldoende middelen zijn voor realisatie van de opgaven.	In de begroting wordt er rekening mee gehouden dat we tot 2026 geen woningen meer verkopen. Het verkoopbeleid is aangepast, waardoor woningen niet meer onder de marktwaarde verkocht worden. Omdat geen verkopen ingerekend zijn is Lek en Waard Wonen niet afhankelijk van verkopen.
Risicoscore: Laag	
Huur	
Het risico van lagere huurinkomsten door druk op de sociale huurprijzen en toenemende betalingsproblemen	De streefhuren zijn in lijn met de inkomens van de actief woningzoekenden in de Woongaard regio. Door streefhuren per complex statisch vast te stellen zal het mutatieproces versneld worden. Er is voldoende ruimte tussen actuele huur en maximale huur voor huurverhogingen. In 2023 is de huurverlaging naar € 575 euro doorgevoerd. De maximale ruimte aan huurverhoging die mogelijk was, is doorgevoerd. Door de economische ontwikkelingen komt de betaalbaarheid onder druk. Door de druk op de woningmarkt neemt het risico op woonfraude toe.
Risicoscore: Laag	<u>Aandachtspunt risicobeheersing:</u> - Woonfraude onderzoeken en indien nodig maatregelen nemen. - Hierbij wordt gekeken naar: oneigenlijk gebruik van de woning, onrechtmatige bewoning en het proces van toewijzing. - Bij het proces van toewijzen speciaal aandacht geven aan directe bemiddeling en het toewijzen van woningen aan bijzondere doelgroepen. - Toewijzen directe bemiddeling en bijzondere doelgroepen transparant vastleggen.
Onderhoud	
Het risico van hoge onderhoudsuitgaven en onjuiste prijs-kwaliteitverhouding.	De onderhoudsuitgaven wijken niet af van het sectorgemiddelde. De MJOB wordt volledig ingerekend in de begroting. Dit voeren we uit conform vastgesteld kwaliteitsbeleid. Eind 2024 zijn alle woningen geïsoleerd. Lek en Waard Wonen bezit tussen de 5 en 10% eenheden in Vve's en kan als groot-eigenaar veel invloed uitoefenen op het onderhoudsbeleid.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

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 in de gemeente actieve huurdersorganisaties. De maatschappelijke prestaties komen als volgt tot uitdrukking:

	2023
Marktwaarde verhuurde staat	410.011
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	14.174
Betaalbaarheid (huren)	-68.962
Kwaliteit (onderhoud)	-121.109
Beheer (beheerkosten)	-27.877
	-203.775
Beleidswaarde	206.236

(bedragen x € 1.000)

Beschikbaarheid

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 mensen die zijn aangewezen op de sociale woningvoorraad. Een belegger streeft naar opbrengstoptimalisatie en int doorgaans de markthuur van een woning. Het verschil tussen de markthuur (€ 29,4 miljoen) en de huidige contracthuren (€ 18,6 miljoen) bedraagt € 10,8 miljoen. De streefhuur op moment van waarderen bedraagt 24,6 miljoen. Dit zorgt voor een afslag op de marktwaarde van € 69,0 miljoen.

Kwaliteit

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 € 121,1 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 € 27,9 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 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 2023 € 1,3 miljoen negatief. Dit is het gevolg van het starten van isolatieproject 2023, het zonnepanelen project in Nieuwpoort, Langerak en Streefkerk en het genomen investeringsbesluit voor de nieuwbouw van de 14 woningen in Langerak Zuid.

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 op 25 juni 2024:

Was getekend.

P.A. Huijsdens MSc BA

Voor vaststelling getekend door de Raad van Commissarissen op 25 juni 2024:

Was getekend.

Voorzitter:

Vice-voorzitter:

De heer mr. P.C. de Jong

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

Lid:

Lid:

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

Mevrouw drs. A.A.J.M. Corsmit AA

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.



Lek en Waard
Wonen

3 Jaarrekening

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Inhoudsopgave jaarrekening

Jaarrekening		
3.1	Balans per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming in €)	67
3.2	Winst-en-verliesrekening 2023 (functioneel in €)	69
3.3	Kasstroomoverzicht 2023	70
3.4	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	72
3.5	Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	74
3.6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	84
3.7	Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde	88
3.8	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	89
3.9	Toelichting op de balans	90
3.10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	108
3.11	Bezoldiging topfunctionarissen	116
3.12	Daeb en niet-DAEB gescheiden Winst-en-verliesrekening	118
3.13	Daeb en niet-DAEB gescheiden Kasstroomoverzicht	120
3.14	Ondertekening	124
Overige gegevens		125
5.1	Statutaire resultaatbestemming	126
5.2	Controleverklaring accountant	127

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

3.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (VOOR RESULTAATBESTEMMING IN €)

ACTIVA	Toelichting	31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa			
<i>Immateriële activa</i>	3.9.1		
Computersoftware		691.276	680.805
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	3.9.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		399.416.345	398.895.276
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		11.591.265	10.042.101
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.834.452	12.558.166
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.583.224	586.044
		423.425.286	422.081.587
<i>Materiële vaste activa</i>	3.9.3		
Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie		577.693	602.552
<i>Financiële vaste activa</i>	3.9.4		
Deelnemingen		1.219	1.219
Latente belastingvordering		254.946	324.714
		256.165	325.933
Som van de vaste activa		424.950.420	423.690.877
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>	3.9.5		
Huurdebiteuren		422.850	215.318
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	-
Overige vorderingen		58.671	85.674
Overlopende activa		153.588	176.307
		635.109	477.299
<i>Liquide middelen</i>	3.9.6		
Liquide middelen		4.885.585	3.537.461
Som van de vlottende activa		5.520.694	4.014.760
Totaal activa		430.471.114	427.705.637

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

PASSIVA	Toelichting	31-12-2023	31-12-2022
<i>Eigen vermogen</i>	3.9.7		
Kapitaal		5	5
Overige reserve		87.278.215	80.210.166
Herwaarderingsreserve		254.885.843	261.454.427
Resultaat boekjaar		3.005.670	499.465
		345.169.733	342.164.063
<i>Voorzieningen</i>	3.9.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		829.300	2.046.002
Overige voorzieningen		50.307	50.193
Voorziening latente belastingverplichting		308.349	359.876
		1.187.956	2.456.071
<i>Langlopende schulden</i>	3.9.9		
Schulden/leningen kredietinstellingen		64.623.115	63.317.532
Schulden/leningen gemeente		592.579	643.857
Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV		10.121.893	11.548.064
Overige langlopende schulden		-	-
		75.337.587	75.509.453
<i>Kortlopende schulden</i>	3.9.10		
Schulden aan kredietinstellingen		5.916.459	4.952.965
Schulden/leningen gemeente		51.278	48.854
Schulden tbv leningruil Vestia		27.966	27.818
Schulden aan leveranciers		524.704	327.223
Belastingen en premies sociale verzekeringen		692.870	753.381
Overige schulden		73.051	71.590
Overlopende passiva		1.489.510	1.394.219
		8.775.838	7.576.050
Totaal passiva		430.471.114	427.705.637

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

3.2 WINST EN VERLIES-REKENING 2023 (FUNCTIONEEL IN €)

	Toelichting	2023	2022
Huuropbrengsten	3.10.1	18.283.843	17.935.492
Opbrengsten servicecontracten	3.10.2	547.427	581.428
Lasten servicecontracten	3.10.3	-616.192	-607.092
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.10.4	-1.839.210	-1.328.456
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.10.5	-7.009.564	-6.570.347
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.10.6	-1.387.746	-2.847.972
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.978.558	7.163.053
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		80.905	688.852
Toegerekende organisatiekosten		-4.720	-54.088
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	-492.126
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.10.7	76.185	142.638
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.10.8	-1.311.918	-2.781.123
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.10.9	305.691	-713.907
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	3.10.10	-276.229	428.506
Waardeverandering vastgoedportefeuille		-1.282.456	-3.066.524
Opbrengst overige activiteiten	3.10.11	114.197	76.069
Kosten overige activiteiten	3.10.12	-11.998	-20.335
Netto resultaat overige activiteiten		102.199	55.734
Overige organisatiekosten	3.10.13	-241.202	-239.189
Leefbaarheid	3.10.14	-166.082	-236.924
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.10.15	89.082	22.102
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.10.16	-2.015.045	-2.000.141
Saldo financiële baten en lasten		-1.925.963	-1.978.039
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		4.541.239	1.840.749
Belastingen	3.10.17	-1.535.569	-1.341.284
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		3.005.670	499.465

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

3.3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Kasstroom (directe methode)	2023	2022
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	18.036.314	18.018.263
Vergoedingen	877.197	605.236
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	47.601	48.004
Ontvangen intrest (uit operationele activiteiten)	46.723	0
Saldo ingaande kasstroom	19.007.835	18.671.503
<i>uitgaven:</i>		
Betalingen aan werknemers	1.913.559	1.595.478
Onderhoudsuitgaven	5.285.865	5.349.775
Overige bedrijfsuitgaven	3.674.019	3.204.080
Betaalde interest	2.044.120	2.070.614
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	80.023	33.301
Verhuurderheffing	0	1.613.752
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	39.650	115.873
Vennootschapsbelasting	1.725.475	684.490
Saldo uitgaande kasstroom	14.762.711	14.667.363
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.245.124	4.004.140
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>	0	0
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden DAEB	76.696	682.472
Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV na inkoop in DPI periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	-6.160
Verkoopontvangsten overig bezit	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	76.696	676.312
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden	21.574	263.603
Woningverbetering woon en niet-woongelegenheden	4.782.624	2.786.919
Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop	0	215.475
Sloopuitgaven, woon en niet-woongelegenheden	166.462	0
Investerings overig	257.007	691.008
Verwerving van materiële vaste activa	5.227.667	3.957.005
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.150.971	-3.280.693

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	5.782	75.346
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	5.782	75.346
 Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten	 -5.145.189	 -3.205.347
 Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>	0	0
Nieuwe te borgen leningen	9.600.000	5.600.000
<i>Uitgaand</i>	0	0
Aflossing geborgde leningen	-4.900.373	-2.842.157
Aflossing ongeborgde leningen	-2.451.438	-1.857.718
Saldo financieringsactiviteiten	2.248.189	900.125
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.248.189	900.125
 Kasstroom uit operationele activiteiten	 4.245.124	 4.004.140
Kasstroom uit (des)investerings	-5.145.189	-3.205.347
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.248.189	900.125
Totale kasstroom	1.348.124	1.698.918
 Saldo liquide middelen 1-1	 3.537.461	 1.838.543
Saldo liquide middelen 31-12	4.885.585	3.537.461
Mutatie	1.348.124	1.698.918

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **25/06/2024**

3.4 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 2023).

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn gewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar, de wijziging betreft de toerekening van de bedrijfskosten aan het functioneel model. Deze stelselwijziging is toegelicht in paragraaf 3.1.12 onder het kopje “bedrijfslasten”. De vergelijkende cijfers 2022 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-

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden in een complex of tov het gehele bezit;

- 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

3.5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA

3.5.1. 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.

3.5.2. Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Het handboek welke is gebruikt, is de geactualiseerde versie met peildatum 31 maart 2023. Lek en Waard Wonen hanteert voor al haar zelfstandige woningen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waardering bij eerste verwerking

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

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 maart 2023, 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:

Parameters	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	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						
Bouwjaar/klasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	€ 1.467	€ 1.441	€ 1.444	€ 1.468	€ 1.525	€ 1.634
>=40 < 60	€ 1.652	€ 1.612	€ 1.608	€ 1.620	€ 1.692	€ 1.812
>= 60 < 80	€ 1.773	€ 1.725	€ 1.724	€ 1.730	€ 1.811	€ 1.939
>= 80 < 100	€ 1.893	€ 1.838	€ 1.846	€ 1.847	€ 1.938	€ 2.073
>= 100 < 120	€ 1.946	€ 1.888	€ 1.907	€ 1.906	€ 2.001	€ 2.139
>= 120	€ 1.998	€ 1.939	€ 1.967	€ 1.965	€ 2.064	€ 2.205

MGW doorexploiteerscenario						
Bouwjaar/klasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	€ 1.254	€ 1.297	€ 1.318	€ 1.357	€ 1.460	€ 1.565
>=40 < 60	€ 1.344	€ 1.376	€ 1.421	€ 1.457	€ 1.568	€ 1.687
>= 60 < 80	€ 1.475	€ 1.494	€ 1.558	€ 1.589	€ 1.705	€ 1.837
>= 80 < 100	€ 1.652	€ 1.655	€ 1.731	€ 1.754	€ 1.876	€ 2.020
>= 100 < 120	€ 1.813	€ 1.801	€ 1.892	€ 1.909	€ 2.035	€ 2.188
>= 120	€ 1.929	€ 1.905	€ 2.014	€ 2.026	€ 2.154	€ 2.315

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

EGW uitpondscenario						
Bouwjaar/klasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	€ 891	€ 872	€ 818	€ 842	€ 846	€ 932
>=40 < 60	€ 984	€ 952	€ 895	€ 896	€ 893	€ 1.007
>= 60 < 80	€ 1.049	€ 1.008	€ 944	€ 931	€ 925	€ 1.056
>= 80 < 100	€ 1.116	€ 1.068	€ 991	€ 967	€ 958	€ 1.106
>= 100 < 120	€ 1.149	€ 1.098	€ 1.011	€ 983	€ 973	€ 1.128
>= 120	€ 1.181	€ 1.127	€ 1.030	€ 1.000	€ 989	€ 1.150

MGW uitpondscenario						
Bouwjaar/klasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	€ 726	€ 768	€ 772	€ 803	€ 867	€ 963
>=40 < 60	€ 789	€ 820	€ 834	€ 860	€ 918	€ 1.024
>= 60 < 80	€ 876	€ 893	€ 914	€ 930	€ 980	€ 1.100
>= 80 < 100	€ 988	€ 989	€ 1.009	€ 1.010	€ 1.051	€ 1.190
>= 100 < 120	€ 1.090	€ 1.076	€ 1.098	€ 1.087	€ 1.119	€ 1.275
>= 120	€ 1.168	€ 1.141	€ 1.168	€ 1.149	€ 1.173	€ 1.342

De parameters van de woongelegenheden zijn als volgt:

Parameters Woongelegenheden	2024	2025	2026	2027 ev
Beheerkosten - EGW	508,90		508,90 + inflatie	
Beheerkosten - MGW	499,38		499,38 + inflatie	
Beheerkosten - studenteneenheid	470,81		470,81 + inflatie	
Beheerkosten - zorgeneid (extramuraal)	460,23		460,23 + inflatie	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uitgedrukt als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2023 uitgedrukt in een percentage van de WOZ Waarde met waardepeildatum 1 januari 2022.	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%

Huurindex: opslag % punt obv grondslag loonindex/prijsinflatie	2024	2025	2026	2027 ev
- gereguleerde woningen				
prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	
loonindex	5,60%	4,10%	4,10%	
Grondslag in %	5,8%	5,6%	2,4%	2,0%
Huurindex	5,8%	5,6%	2,9%	2,5%
- geliberaliseerde woningen				
prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	
loonindex	5,60%	4,10%	4,10%	
Grondslag in %	3,9%	3,8%	2,4%	2,0%
Huurindex	4,9%	3,8%	2,4%	2,0%

	2024	2025	2026	2027 ev
Huurderving, als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	Bepaald o.b.v. marktwaardecomplex over de afgelopen 5 jaar. Minimaal 4%			
Mutatiekans bij uitponen	Niet aangebroken complex, mutatiekans voor doorexpluiten + 2,0%, Aangebroken complex, gelijk aan mutatiekans bij doorexpluiten			
Verkoopkosten bij uitponen, als percentage van de leegwaarde	1,0%			
Overdrachtskosten	vanaf 1-1-2023 10,4%; overig: 1%: Totaal 11,4%			
Disconteringsvoet	Opslagen: referentie, bouwjaar, type en regio, gebied, scenario en marktontwikkeling			

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl 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 markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuurl. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027 ev
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 6,88 (excl. BTW) BOG/ € 8,36 (incl. BTW) MOG per m2 bvo			
Mutatieonderhoud	€ 11,53 (excl.) BOG/ € 13,97 MOG (incl.) per m2 bvo			
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de markthuurl			
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed	2% van de markthuurl			

Belastingen en verzekeringen bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027 ev
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uitgedrukt als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2021, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2020	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%

disconteringsvoet	Opslagen: bouwjaar, type en regio
Risicovrije rentevoet	1,48%
Vastgoed specifieke opslag	5,59%
Markt- en objectrisico	opslag
Overdrachtskosten	vanaf 1-1-2023 10,4%; overig: 1%: Totaal 11,4%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De parameters van het intramuraal zorgvastgoed zijn als volgt:

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027 ev
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 11,11 (incl. BTW) per m2 bvo			
Mutatieonderhoud	€ 13,97 (incl.) per m2 bvo			
Beheerkosten	2,5% van de markthuurl			

Belastingen en verzekeringen intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027 ev
Belastingen, verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2020	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%

disconteringsvoet	Opslagen: bouwjaar, type en regio
Risicovrije rentevoet	1,48%
Vastgoed specifieke opslag	5,59%
Markt- en objectrisico	opslag
Overdrachtskosten	vanaf 1-1-2023 10,4%; overig: 1%: Totaal 11,4%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De parameters van de parkeergelegenheden zijn als volgt:

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027 ev
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 63,48 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 213,72 per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 31,74 per jaar			
Beheerkosten - garagebox	€ 43,38 per jaar			

Belastingen en verzekeringen parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027 ev
Belastingen, verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2020	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%

disconteringsvoet	Opslagen: type en regio
Risicovrije rentevoet	1,48%
Vastgoed specifieke opslag	5,59%
Markt- en objectrisico	opslag
Overdrachtskosten	vanaf 1-1-2023 10,4%; overig: 1%: Totaal 11,4%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

In 2022 is 100% van het BOG/MOG/ZOG en de parkeergelegenheden door de makelaar getaxeerd. In 2023 heeft de taxateur een markttechnische update uitgevoerd. Alle woningen zijn in 2023 gewaardeerd volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden.

BOG/MOG/ZOG	
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties en marktomstandigheden. De markthuurstijging is ingeschat op basis van een aanemelijke inflatiereeks
Exit Yield	De exityield is ingeschat door de taxateur op basis van marktomstandigheden, ook is is gekeken naar de verouderingsopslag en gestuurd naar een marktconforme BAR T=16,
Leegwaarde (Stijging)	De leegwaarde is ingeschat op basis van referentietransacties en op basis van de marktomstandigheden. De Leegwaardereeks/ontwikkeling is ingeschat conform Best Practices 2023.
Disconteringsvoet	Disconteringsvoet vastgesteld op basis van het type vastgoed, de huurovereenkomst en het bijkomende risico op de kasstromen. Hierbij is gekeken naar de output en het effect op de BAR.
Onderhoud	Op basis van VEX, geïndexeerd ten opzichte van 2022 met 6%.
Mutatieleegstand	Inschatting door taxateur op basis van marktomstandigheden.

Parkeren	
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties. De markthuurstijging is ingeschat op basis van een aanemelijke inflatiereeks
Exit Yield	De exityield is ingeschat door de taxateur op basis van marktomstandigheden, ook is is gekeken naar de verouderingsopslag en gestuurd naar een marktconforme BAR T=16,
Leegwaarde (Stijging)	De leegwaarde is ingeschat op basis van referentietransacties. De Leegwaardereeks/ontwikkeling is ingeschat conform Best Practices 2023.
Disconteringsvoet	Disconteringsvoet vastgesteld op basis van het type vastgoed, de huurovereenkomst en het bijkomende risico op de kasstromen. Hierbij is gekeken naar de output en het effect op de BAR.
Onderhoud	Op basis van VEX,
Mutatiekans	De mutatiekans is vastgesteld op 20%
Verkoopsnelheid	Inschatting door taxateur op basis van marktomstandigheden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Herwaardering

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

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder “overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar 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”

3.5.3 Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven. Een bijzondere waardevermindering wordt verantwoord wanneer de terugverdien capaciteit van de corporatie als geheel lager is dan de boekwaarde, voor het aldus bepaalde bedrag. De afschrijvingsduur bedraagt 5 tot 25 jaar.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

3.5.4. 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, wordt een actieve belastinglatentie gevormd.

3.5.5. 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.

3.5.6. 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.

3.5.7. 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

3.5.8. Eigen vermogen

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

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.

3.5.9. Voorzieningen

Voorziening onrendabele top

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

Voorziening loopbaanontwikkeling

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

3.5.10. 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.

3.5.11. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijging-/vervaardigingprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de

geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

Verbonden partijen

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

3.6 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.

In 2023 is een stelselwijziging doorgevoerd. Het effect wordt toegelicht onder het kopje 3.11.2 bedrijfslasten. Het vergelijkend cijfer 2022 is aangepast. Deze stelselwijziging heeft geen effect op het resultaat, maar betreft een herrubricering van de toegerekende kosten.

3.6.1. 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

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

3.6.2. 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.

In 2023 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden. Het betreft de toerekening van de bedrijfskosten aan de activiteiten van het functioneel model. In eerdere jaren werden veel bedrijfslasten zoals de algemene kosten, accountantskosten, kosten toezicht toegerekend aan de “overige directe operationele exploitatie bezit” lasten. Met de stelselwijziging worden de accountantskosten, fiscaal advieskosten en kosten toezicht toegerekend aan de overige organisatiekosten, conform de handleiding toepassing functionele Winst en Verlies, de algemene kosten worden met de stelselwijziging toegerekend conform de algemene verdeling. Het vergelijkend cijfer is aangepast. Het effect is zichtbaar in onderstaande tabel.

Post in de winst en Verliesrekening functioneel model	Vergelijkend cijfer 2022 voor stelselwijziging	Effect stelselwijziging	Vergelijkend cijfer 2022 na stelselwijziging
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.147.664	180.794	1.328.458
<i>Opbrengst productie</i>		316.798	
<i>Kosten toegerekend aan productie</i>		-271.249	
<i>Algemene beheer en administratiekosten</i>		125.732	
<i>Toegerekende organisatiekosten tbv overige directe exploitatielasten</i>		9.512	
Lasten onderhoudsactiviteiten	6.440.458	129.888	6.570.346
<i>Algemene beheer en administratiekosten</i>		120.753	
<i>Toegerekende organisatiekosten tbv overige directe exploitatielasten</i>		9.136	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.338.513	-490.540	2.847.973
<i>Algemene beheer en administratiekosten</i>		-194.782	
<i>Advieskosten</i>		-54.193	
<i>Accountant</i>		-79.364	
<i>Kosten fiscaal advies</i>		-43.309	
<i>Kosten Toezicht</i>		-100.056	
<i>Toegerekende organisatiekosten tbv overige directe exploitatielasten</i>		-18.836	

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Toegerekende organisatiekosten verkopen	51.410	2.678	54.088
<i>Algemene beheer en administratiekosten en advies</i>		2.490	
<i>Toegerekende organisatiekosten tbv overige directe exploitatielasten</i>		188	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.826.671	-45.549	2.781.122
<i>Opbrengst productie</i>		-316.798	
<i>Kosten toegerekend aan productie</i>		271.249	
Overige organisatiekosten	16.459	222.729	239.188
<i>Accountant</i>		79.364	
<i>Kosten fiscaal advies</i>		43.309	
<i>Kosten Toezicht</i>		100.056	
Effect	13.821.175	-	13.821.175

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".

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

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 blijken verplichtingen.

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen, en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO2). Stichting Lek en Waard Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie en het fiscale resultaat bepaald. De belastingdienst heeft per 1-1-2023 de VSO2 opgezegd. Het effect van de opzegging van de VSO is verwerkt in de fiscale meerjarenbegroting.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

3.7 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN DE BELEIDSWAARDE

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

1. Enkel uitgaan van doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met uitpondscenario en geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekenen van intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten in de resultatenrekening
5. Inrekening van de inflatoire huurverhoging conform beleid (0%) in plaats van de opslag zoals toegepast in de marktwaarde.

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

Lek en Waard Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, zodat dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden. Voor 2020 is dat het geval voor de aanscherping van de begrippen onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Stelselwijziging

In 2023 is een stelselwijziging doorgevoerd (zie kopje 3.6.2 Bedrijfslasten). Het vergelijkend cijfer van de beleidswaarde is in de jaarrekening niet aangepast. Het effect van de stelselwijziging op de onderhoudsnorm en de beheernorm samen is ca € 100 per vhe (lagere norm). De sensitiviteitsanalyse laat zien dat een stijging van de beheer en onderhoudsnorm van € 100 een daling van de beleidswaarde van 9 mln laat zien. De stelselwijziging zorgt voor een afname van de beheer- en onderhoudsnorm samen van ca € 100 per vhe en daarmee een stijging van de beleidswaarde met ca 9 mln. Het effect op de LTV en Solvabiliteit is 1% (positief effect). Gezien het geringe effect op de normen en het feit dat we ver binnen de normen presteren is de beleidswaarde 2022 niet aangepast.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

3.8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

3.9 TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

3.9.1. Immateriële vaste activa

3.9.1.1. Computersoftware

Verloopstaat	2023	2022
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.065.866	395.119
Cumulatieve afschrijving	-385.062	-322.078
Boekwaarde per 1-1	680.805	73.041
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	166.403	670.747
Desinvesteringen verkrijgingsprijs	-383.463	-
Desinvesteringen afschrijvingen	383.463	-
Afschrijvingen	-155.932	-62.983
Totaal mutaties 2023	10.471	607.764
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	848.807	1.065.866
Cumulatieve afschrijving	-157.531	-385.061
Boekwaarde per 31-12	691.276	680.805

Onder de overige immateriële vaste activa zijn kosten geactiveerd van de implementatie van diverse (gekochte) softwarepakketten. De investeringen in nieuwe softwarepakketten in 2023 hebben betrekking op het de implementatie van het nieuwe ERP systeem. De desinvesteringen betreffen investeringen en afschrijvingen van de oude software. Deze pakketten/systemen zijn niet meer in gebruik en daarom gedesinvesteerd. De boekwaarde van de desinvesteringen waren per 01-01-2023 nihil.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
Automatisering	Lineair	3-5 jaar

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

3.9.2 Vastgoedbeleggingen

3.9.2.1 Vastgoed in exploitatie DAEB/niet-DAEB

Verloopstaat 2023	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	159.027.025	6.861.143	165.888.168
Cumulatieve herwaarderingen	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 1-1-2023	398.895.276	10.042.101	408.937.377
Investerings, initiële verkrijgingen	769.178	37.391	806.569
Oplevering projecten vanuit MVA i.o.	0		0
Sloop naar MVA i.o	0		0
Overboeking van/naar MVA in ontwikkeling	0		0
Reeds genomen ORT	0		0
Reclassificatie DAEB, niet-DAEB	-1.563.274	1.563.274	0
Verkopen	0		0
Reclassificatie naar voorraad	0		0
Resultaat als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	365.935	-60.244	305.691
Schattingswijziging	0		0
Mutatie investeringen renovaties/projecten MVA i.e.	4.237.136	15.263	4.252.399
Mutatie voorziening renovaties/projecten MVA i.e	-3.287.906	-6520	-3.294.426
Overige mutaties	0		0
Totaal mutaties	521.069	1.549.164	2.070.233
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-2023	399.416.345	11.591.265	411.007.610
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	163.503.723	7.365.518	170.869.241
Cumulatieve herwaarderingen	247.219.862	4.534.739	251.754.601
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-11.298.497	-317.735	-11.616.231
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-2023	399.425.088	11.582.522	411.007.610
Marktwaarde in verhuurde staat 31-12-2023	398.428.393	11.582.522	410.010.915
Marktwaarde lopende projecten	987.952	8.743	996.695
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-2023	399.416.345	11.591.265	411.007.610
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-2023	197.379.661	8.856.436	206.236.097

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". In 2023 zijn geen projecten afgerond.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

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

Niet-DAEB-activiteit	aantal VHE 2023	Aantal VHE 2022
Bedrijfsonroerendgoed in exploitatie	22	22
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	37	29
Parkeervoorzieningen	42	42
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
	<u>101</u>	<u>93</u>

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 € 245.802.118 (2022 € 250.695.997).

Stichting Lek en Waard Wonen heeft eind 2023 3 woningen van derden in beheer (2022: 30). Deze woningen worden niet gerekend onder het 'vastgoed in exploitatie'.

Toelichting Marktwaaarde basisversie

Lek en waard Wonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarden van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaaarding op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Lek en Waard Wonen bedraagt het validatie effect in corop regio Zuidoost-Zuid-Holland conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 1,9%.

Toelichting Beleidswaarde basisversie

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek



d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,36%-punt (van 0,27% naar 0,63%) (Corop regio Zuidoost-Zuid-Holland). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 16,7 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,01% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 5,97% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 255 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het totaal eigen vermogen opgenomen (2022: € 261 miljoen). Dit is de herwaardering uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat ad € 246 miljoen (2022: € 251 miljoen) en de herwaardering uit hoofde van verkoop onder voorwaarden ad € 9 miljoen (2022: € 11 miljoen). De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

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 € 205 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloopstaat marktwaardebeleidswaarde		2023	2022
Materiele vaste activa i.e.		411.007.610	408.937.377
Inbegrepen marktwaarde van na-investeren		996.695	38.722
Marktwaarde verhuurde staat als basis voor beleidswaarde		410.010.915	408.898.655
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	14.173.541	60.052.468	
Betaalbaarheid (huren)	-68.962.240	-89.282.641	
Kwaliteit (onderhoud)	-121.108.904	-105.573.295	
Beheer (beheerkosten)	-27.877.215	-50.629.043	
		-203.774.818	-185.432.511
Beleidswaarde		206.236.097	223.466.144

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten voor	2023
Disconteringsvoet doorexploiteren woningen	6,01%
Streefhuur per maand (per woning)	787,17
Lasten onderhoud per jaar (per woning)	€ 3.348
Lasten beheer per jaar (per woning)	€ 1.165

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	-16.671
Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 hoger	9.294
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger*	-7.746
* € 50 hogere beheerlasten en € 50 hogere onderhoudslasten		

Overige informatie met betrekking tot vastgoed in exploitatie

De WOZ-beschikking 2023 (peildatum 1-1-2022) van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 589.885.000 (peildatum 1-1-2021: € 525.598.000).

De activa zijn per 31 december 2023 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 2023 € 159.600 toegerekend aan dekking. Er is € 37.311 rente toegerekend. Het gehanteerde rentepercentage bedraagt 3,05%.

3.9.2.2 Onroerende zaken verkoop onder voorwaarden

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.799.737
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	10.758.429
Boekwaarde per 1-1	12.558.166
<i>Mutaties</i>	
Investerings	-
Desinvesteringen	-49.007
Waardeverminderingen als gevolg van desinvesteringen VoV	-209.895
Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie	-1.464.811
Totaal mutaties 2023	-1.723.713
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.750.730
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	9.083.723
Boekwaarde per 31-12	10.834.452

Aantal onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:

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 waarderingsgrondslagen).

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 varieert per woning (22,5%, 30% , 37,5 en 50%) van de verkochte woningen. De contractwaarde is bepaald door de WOZ-waarde te indexeren cf. prijsindex CBS.

Ultimo 2023 zijn er nog 48 koopgarantwoningen waarvoor een terugkoopverplichting bestaat.

Koopgarantwoningen	Aantal
Totaal aantal woningen VoV per 31-12-2022	49
Afkopen	-1
Totaal aantal woningen VoV per 31-12-2023	48

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

3.9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

		Onroerende zaken in ontwikkeling DAEB
Cumulatieve verkrijgingsprijs 1-1		4.636.070
Gereclassificeerd van voorziening ORT 1-1		-4.050.026
Boekwaarde 1-1		586.044
<i>Mutaties</i>		
Investerings/overige mutaties		214.058
Reclassificatie DAEB/niet-DAEB		-
Oplevering projecten naar MVA i.e.		-
Inbreng sloop t.b.v. nieuwbouw		-
Afwaardering naar residuele grondprijs		-3.221.358
Reclassificatie van voorziening ORT		4.004.480
Totaal mutaties 2023		997.180
Boekwaarde 31-12		1.583.224
Cumulatieve verkrijgingsprijs 31-12		1.628.770
Gereclassificeerd van voorziening ORT 31-12		-45.546
Boekwaarde 31-12		1.583.224

De eerder gevormde voorziening voor de Projecten Mourik en Middelweg zijn teruggedraaid, omdat de projecten opnieuw in ontwikkeling zijn genomen. Wel heeft afwaardering naar residuele grondwaarde plaatsgevonden. Hierbij is rekening gehouden met de plannen zoals doorberekend in de begroting.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

3.9.3 Materiele vaste activa

3.9.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Machines en installaties	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.007.303	52.017	389.781	1.449.101
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-495.420</u>	<u>-32.187</u>	<u>-318.942</u>	<u>-846.549</u>
Boekwaarde per 1-1	<u>511.883</u>	<u>19.830</u>	<u>70.839</u>	<u>602.552</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	0	11.127	19.128	30.255
Overboeking van/naar MVA i.e.	0	0	0	0
Desinvesteringen	0	0	0	0
Afschrijvingen	-24.385	-4.032	-26.697	-55.114
Afschrijving desinvesteringen				-
Totaal mutaties 2023	<u>-24.385</u>	<u>7.095</u>	<u>-7.569</u>	<u>-24.859</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.007.303	63.144	408.909	1.479.356
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-519.805</u>	<u>-36.219</u>	<u>-345.639</u>	<u>-901.663</u>
Boekwaarde per 31-12	<u>487.498</u>	<u>26.925</u>	<u>63.268</u>	<u>577.693</u>

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 hardware, kantoorinventaris. Het kantoor aan de Dorpslaan 50 heeft een WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van € 232.000 (1-1-2022: € 240.000). Het kantoor aan de Vletstraat 2a heeft een WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van € 94.000 (1-1-2022: € 97.000).

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	5jaar
Automatisering	Lineair	5 jaar
Warmtemeters	Lineair	10 jaar

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

3.9.4. Financiële vaste activa

	2023	2022
Deelnemingen	1.219	1.219
Belastinglatenties	254.946	324.714
Totaal financiële vaste activa	256.165	325.933

3.9.4.1 Deelnemingen

	2023	2022
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 2022 een totaal aantal geplaatste aandelen van 501.131 per jaareinde 2022.

3.9.4.2 Latente belastingvorderingen

	2023	2022
Actieve latentie vennootschapsbelasting langlopende leningen	116.748	127.280
Actieve latentie afschrijvingen	138.198	197.434
Totaal	254.946	324.714

Het niet in de vorm van een latentie gewaardeerd herwaarderingsverschil tussen fiscale en commerciële waardering van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 71 miljoen. De actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen een netto rente van 3,05%.

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

Actieve latentie vennootschapsbelasting langlopende leningen	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	127.280	136.464
Mutatie boekjaar	-10.532	-9.184
Boekwaarde per 31 december	116.748	127.280

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

Actieve latentie afschrijvingen	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	197.434	256.033
Mutatie boekjaar	-58.236	-58.599
Boekwaarde per 31 december	138.198	197.434



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

De actieve latentie 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 31-12-2022 is de latentie nihil.

Actieve latentie volkshuisvestelijke bijdrage	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	0	155.140
Mutatie boekjaar	0	-155.140
Boekwaarde per 31 december	0	0

3.9.5 Vorderingen

3.9.5.1 Huurdebiteuren

	2023	2022
Huurdebiteuren	422.850	215.318

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
Huurachterstand bij zittende huurders	463.132	239.397
Huurachterstand bij vertrokken huurders	56.950	61.601
Huurachterstand beheerwoningen	0	1.387
Saldo huurdebiteuren	520.082	302.385
Voorziening dubieuze debiteuren	-97.232	-87.067
Saldo huurdebiteuren na aftrek voorziening	422.850	215.318

De huurachterstand (excl. beheerwoningen) per 31 december 2023 bedraagt 2,8 % van de jaarhuur (2022: 1,7%).

3.9.5.2 Belastingen

Deze staan aan de creditzijde van de balans.

3.9.5.3 Overige vorderingen

	2023	2022
Overige vorderingen	47.354	77.800
Voorziening dubieuze vorderingen	0	-9.225
Vorderingen Woningnet	11.317	17.099
Totaal overige vorderingen	58.671	85.674

3.9.5.4 Overlopende activa

	2023	2022
Overlopende activa	153.588	176.307

3.9.6. Liquide middelen

	2023	2022
Kas	50	938
Bank	4.885.535	3.536.523
Kruisposten	0	0
Totaal liquide middelen	4.885.585	3.537.461

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

PASSIVA

3.9.7 Eigen Vermogen

	2023	2022
Kapitaal	5	5
Overige reserves	87.278.215	80.210.166
Herwaarderingsreserve	254.885.843	261.454.427
	342.164.063	341.664.599
Resultaat boekjaar	3.005.670	499.465
Totaal Eigen vermogen	345.169.733	342.164.063

3.9.7.1 Overige reserves

	2023	2022
Overige reserves per 1 januari	80.709.631	74.003.375
Mutatie herwaarderingsreserve	6.568.584	6.206.791
Overige reserve per 31 december voor resultaatverdeling	87.278.215	80.210.166
Resultaat boekjaar	3.005.670	499.465
Overige reserve per 31 december na resultaatverdeling	90.283.885	80.709.631

3.9.7.2 Herwaarderingsreserve

	2023	2022
Herwaarderingsreserve per 1 januari	261.454.427	267.661.218
<i>mutaties</i>		
Verkopen en sloop	-209.895	-2.879.098
Overige mutaties	-6.358.689	-3.327.693
Totaal mutaties	-6.568.584	-6.206.791
Herwaarderingsreserve per 31 december	254.885.843	261.454.427

Voor de herwaardering verwijzen we naar de toelichting van de vastgoedbeleggingen onder het kopje [Beleidsmatige beschouwing](#)

3.9.7.3 Resultaat boekjaar

	2023	2022
Jaarresultaat	3.005.670	499.465



Resultaatbestemming

Voor het resultaat na belastingen ad € 3.005.667 wordt voorgesteld het hele bedrag toe te voegen aan de overige reserves.

3.9.8 Voorzieningen

3.9.8.1 Voorziening onrendabele top

	2023	2022
Voorziening ORT	8.754.083	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 1 januari	2.046.002	4.697.652
<i>mutaties</i>		
Voorziening ORT	1.926.756	2.817.441
Reclassificatie naar MVA i.o.	4.004.480	-2.869.036
Reclassificatie naar MVA i.e.	-3.294.426	2.828.578
Afwaardering naar residuele grondwaarde	0	0
Oplevering projecten, reeds genomen ORT naar MVA i.e.	0	-5.357.191
Overige mutaties	0	-71.442
Totaal mutaties	-1.216.702	-2.651.650
Voorziening ORT 31 december	829.300	2.046.002
Voorziening ORT	6.827.328	8.754.083
Gereclassificeerd naar MVA i.o.	-45.456	-4.050.025
Gereclassificeerd naar MVA i.e.	-5.952.482	-2.658.056
Boekwaarde per 31 december	829.300	2.046.002

Voor de toelichting zie 3.9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

3.9.8.2 Voorziening loopbaanontwikkeling

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

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	50.193	50.008
<i>mutaties</i>		
Dotaties	10.424	9.780
Uitgaven	-1.309	-7.865
Vrijval	-9.000	-1.730
Totaal mutaties	115	185
Voorziening loopbaanontwikkeling per 31 december	50.307	50.193

3.9.8.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2023	2022
Latentie fiscale onderhoudsvoorziening	308.349	359.876
Totaal belastinglatenties	308.349	359.876

De passieve latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen een netto rente van 3,05%.

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:

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	359.876	421.946
Mutaties	-51.527	-62.070
Totaal belastinglatenties per 31 december	308.349	359.876

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

3.9.9 Langlopende schulden

3.9.9.1 Leningen kredietinstellingen/gemeente

	Kredietinstellingen	Gemeente
Boekwaarde per 1 januari	63.317.532	643.857
Aflossingsverplichting huidig boekjaar	4.952.965	48.854
Agioverplichting volgend boekjaar	27.818	0
Saldo per 1 januari	<u>68.298.315</u>	<u>692.711</u>
<i>Mutaties</i>		
Storting nieuwe leningen	8.000.000	0
Storting/aflossing leningruil Vestia	-27.818	0
Storting bestaande leningen	1.600.000	0
Aflossingen	<u>-7.302.957</u>	<u>-48.854</u>
Totaal mutaties	2.269.225	-48.854
Saldo per 31 december	70.567.540	643.857
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-5.916.459	-51.278
Agioverplichting volgend boekjaar	<u>-27.966</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>64.623.115</u>	<u>592.579</u>
Waarvan leningen met een restant looptijd < 1 jaar	3.000.000	0
Waarvan leningen met een restant looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	1.147.333	0
Waarvan leningen met een restant looptijd > 5 jaar	<u>66.448.172</u>	<u>643.857</u>
	<u>70.595.506</u>	<u>643.857</u>

Het gemiddelde rentepercentage per 31-12-2023 bedroeg 3,05% (2022: 2,95%).

€ 48,7 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 marktwaarde van de geborgde lening bij het WSW bedraagt 52,9 mln

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.

Gedurende 2023 is een lening van oorspronkelijk groot € 1.000.000 met een schuldrest van € 778.000 voor commerciële activiteiten begrepen afgelost.

De leningen van de gemeente betreffen twee leningen met een hoofdsom van € 1.284.913. De restantlooptijd bedraagt 10 jaar.

Marktwaarde leningenportefeuille

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31-12-2023 € 70.241.836 (2022: € 70.325.595), bestaande uit 52.983.000 marktwaarde geborgde leningen, € 1.049.000 niet opgenomen deel van de geborgde lening (WSW-obligolening) en



€ 24.113.836 marktwaarde ongeborgde leningen. Hierbij is voor de marktwaarde van de geborgde leningen de opgave van het WSW aangehouden en voor het ongeborgde deel is uitgegaan van de risicovrije rentecurve inclusief opslag. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 17,91 jaar (2022: 15,6 jaar).

3.9.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.084.325	7.213.950
Vermeerdering/vermindering	4.463.739	2.713.474
Boekwaarde per 1 januari	<u>11.548.064</u>	<u>9.927.424</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	0	0
Desinvesterings	-138.125	-172.697
Waardevermindering als gevolg van desinvestering VoV	-1.288.046	0
Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie	0	1.793.337
Totaal mutaties	-1.426.171	1.620.640
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.946.200	7.084.325
Vermeerdering/vermindering	3.175.693	4.463.739
Boekwaarde per 31 december	<u>10.121.893</u>	<u>11.548.064</u>

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

3.9.10 Kortlopende schulden

3.9.10.1 Schulden aan kredietinstellingen/gemeente

	2023	2022
Aflossingsverplichting kredietinstellingen	5.916.459	4.952.965
Aflossingsverplichting gemeente	51.278	48.854
Amortisatie tbv leningruil Vestia	27.966	27.818
Totaal per 31 december	<u>5.995.704</u>	<u>5.029.637</u>

3.9.10.2 Schulden aan leveranciers

	2023	2022
Crediteuren	<u>524.704</u>	<u>327.223</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

3.9.10.3 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2023	2022
Omzetbelasting	532.100	333.632
Loonheffing en premies sociale verzekering	114.528	143.946
Pensioenen	-270	21.143
Vennootschapsbelasting	46.512	254.659
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	692.870	753.382

3.9.10.4 Overige schulden

	2023	2022
Reservering vakantiedagen en overuren	65.099	63.500
Overige	7.952	8.090
Totaal overige schulden	73.051	71.590

3.9.10.5 Overlopende passiva

	2023	2022
Niet vervallen rente	697.792	692.399
Vooruit ontvangen huren	174.558	180.500
Onderhoud	0	0
Te verrekenen servicekosten	304.131	117.285
Beheer woningen IHC/gemeente	16.496	130.415
Overig	296.534	273.620
Totaal overlopende passiva	1.489.510	1.394.219

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 2023 126,4% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104% 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 2023 € 1.145.000. 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 € 62.283.000, met een schuldrestant per einde boekjaar van € 48.756.000, 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

Er is geen krediet.

Investeringsverplichting

De uitstaande verplichtingen ten behoeve van diverse projecten bedragen € 3,9 miljoen. Dit betreft voornamelijk de aanneemsom voor nieuwbouwproject Langerak Zuid.

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 2023 ongeveer € 416.000 aan opdrachten uitstaan, waarvan uitvoering en afronding in 2024 zal plaatsvinden.

Lease

Stichting Lek en Waard Wonen heeft leaseverplichtingen ten behoeve van een viertal leaseauto's. De maandelijkse verplichting is € 2.690 inclusief btw. De leasecontracten lopen tot en met 2028.

Gebeurtenissen na balansdatum

Per februari 2024 heeft de voorzitter van de RVC vanwege persoonlijke overwegingen haar positie neergelegd. De nieuwe voorzitter is onder de huidige RVC benoemd. Hiermee is de Governance goed geregeld.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

3.10 TOELICHTING OP DE WINST EN VERLIES-REKENING

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

Verdeelsleutel	Totaal	Ontwikkeling	Servicecontracten	Verhuuractiviteiten	Onderhoud	Overige directe lasten exploitatie	Vastgoed verkoop	Overige activiteiten	overige organisatie	Leefbaarheid
Directe lonen en salarissen	100%	8%	0%	50%	35%	0%	0%	1%	1%	5%
Directe overige kosten	100%			59%	41%	0%	0%			
Autokosten	100%				100%					
Kosten toezicht	100%								100%	
Accountantskosten en fiscaal advieskosten	100%								100%	
Overige overheadkosten	100%			59%	41%	0%	0%			

Alle overhead kosten worden conform bovengenoemde tabel doorbelast. Dit wijkt af van voorgaande jaren. De wijziging in de systematiek leidt niet tot een ander resultaat. De wijziging is toegelicht in de grondslagen als stelselwijziging. De twee onderstaande tabellen laten zien welke organisatiekosten worden doorbelast en aan welke activiteit de kosten worden doorbelast

Doorbelaste organisatiekosten

	2023	2022
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	207.079	140.336
Lonen en salarissen	1.407.684	1.230.593
Sociale lasten	223.384	194.853
Pensioenlasten	168.297	159.062
Overige personeelskosten	205.917	228.771
Bestuurskosten	102.866	100.056
Inleen	361.971	456.589
Huisvestingskosten	31.192	18.769
Algemene kosten	424.396	214.500
Accountantskosten	64.677	79.364
Advieskosten	7.025	54.193
Taxatiekosten	47.623	43.309
Automatiseringskosten	404.961	415.107
	<u>3.657.072</u>	<u>3.335.504</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Toegerekend aan:

	2023	2022
Lasten servicecontracten	0	60.016
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.839.210	1.298.456
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.311.968	1.347.460
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	-20.000
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoed in exploitatie	2.768	40.347
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	155.603	271.250
Kosten overige activiteiten	11.998	20.335
Overige organisatiekosten	241.202	239.189
Leefbaarheid	94.323	78.451
	<u>3.657.072</u>	<u>3.335.504</u>

3.10.1 Huuropbrengsten

	2023	2022
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	17.594.590	17.220.781
Onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>210.398</u>	<u>212.706</u>
	17.804.988	17.433.487
Af: Voorziening vorderingen/debiteuren	-26.794	32.575
Af: Huurderving wegens leegstand	-101.873	-71.600
Af: Huurderving wegens oninbaar	<u>0</u>	<u>-21.569</u>
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	17.676.321	17.372.893
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	332.701	283.442
Onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>278.265</u>	<u>282.360</u>
	610.967	565.802
Af: Voorziening vorderingen/debiteuren	-674	0
Af: Huurderving wegens leegstand	-2.771	-1.909
Af: Huurderving wegens oninbaar	<u>-1.294</u>	<u>-1.294</u>
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	607.522	562.599
Totaal huuropbrengsten	<u>18.283.843</u>	<u>17.935.492</u>

De huurderving leegstand en oninbaar bedroeg 0,57% (2022: 0,54%) van de ontvangen huur. Voor de categorie gereguleerde woningen/DAEB-woningen is een huurverhoging van 2,6% doorgevoerd en voor de geliberaliseerde woningen/niet-DEAB-woningen een huurverhoging van 3,0%. Voor 431 huurders is een huurverlaging toegepast en voor 333 huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor de overige ruimtes BOG-, MOG- en ZOG-verhuureenheden gold een huurverhoging van 5% en voor de garages 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

3.10.2 Opbrengst servicecontracten

	2023	2022
Ontvangen voorschotten inzake goederen en diensten	614.255	633.816
Te verrekenen met bewoners	-61.735	-58.347
Vergoedingsderving wegens leegstand	-8.627	-5.206
Vergoedingsderving wegens oninbaar	0	-198
Vergoedingen overige zaken	3.534	11.363
	<u>547.427</u>	<u>581.428</u>

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

3.10.3 Lasten servicecontracten

	2023	2022
Levering goederen en diensten	<u>616.192</u>	<u>607.092</u>

In deze kosten zitten ook de kosten van de beheerders die worden doorberekend in de servicekosten.

3.10.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
Huurdersparticipatie	0	30.000
Toegerekende kosten t.b.v. verhuur en beheeractiviteiten	<u>1.839.210</u>	<u>1.117.664</u>
Subtotaal lasten verhuur en Beheeractiviteiten	1.839.210	1.147.664
Toegerekende kosten t.b.v. Lasten verhuur en beheeractiviteiten a.g.v. stelselwijziging		135.245
Toegerekende kosten naar overige waardeveranderingen a.g.v. stelselwijziging		45.548
	<u>1.839.210</u>	<u>1.328.456</u>

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.

3.10.5 Lasten onderhoud

	2023	2022
Planmatig onderhoud	3.724.937	3.494.920
Reparatieonderhoud	1.254.163	1.337.553
Mutatie onderhoud	718.496	390.413
Toegerekende kosten t.b.v. onderhoudsactiviteiten	<u>1.311.968</u>	<u>1.217.572</u>
Subtotaal lasten onderhoud	7.009.564	6.440.458
Toegerekende kosten t.b.v. Lasten onderhoud a.g.v. stelselwijziging		129.889
	<u>7.009.564</u>	<u>6.570.347</u>

De toegerekende organisatiekosten ten behoeve van onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutel zoals opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening.

mutatieonderhoud heeft ca 130.000 betrekking op vraaggestuurd onderhoud en reparatieonderhoud.

3.10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Belastingen en heffingen	1.214.771	2.741.347
Beheerkosten	0	495.259
Overige exploitatielasten	172.975	83.070
Toegerekende kosten t.b.v. operationele lasten	0	18.837
Subtotaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.387.746	3.338.513
Beheerkosten toegerekend aan andere activiteiten a.g.v. stelselwijziging		-471.704
Toegerekende kosten naar verhuur en beheer a.g.v. stelselwijziging		-9.512
Toegerekende kosten naar lasten onderhoud a.g.v. stelselwijziging		-9.136
Toegerekende kosten naar lasten organisatiekosten verkopen a.g.v. stelselwijziging		-188
	1.387.746	2.847.972

De toegerekende organisatiekosten ten behoeve van operationele lasten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutel zoals opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening. In 2023 is een stelselwijziging doorgevoerd (zie ook de toelichting in de grondslagen). Als gevolg van de stelselwijziging is ook het vergelijkend cijfer aangepast. De beheerkosten werden in eerdere jaren toegerekend aan de "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit". Vanaf 2023 worden de accountantskosten, de fiscale advieskosten en kosten voor toezicht, toegerekend aan de overige organisatiekosten. De overige beheerkosten worden toegerekend aan "lasten verhuur en beheer" en aan "lasten onderhoud".

De belastingen en heffingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
Belastingen	968.339	986.985
Verzekeringen	125.426	129.043
Verhuurderheffing	0	1.608.206
Aw heffing	13.249	13.448
Contributie Aedes	40.982	20.892
Obligheffing	60.881	0
Overige heffingen	5.894	2.773
Door te belasten via servicekosten	0	-20.000
	1.214.771	2.741.347

De beheerkosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
Algemene beheer en administratiekosten	0	194.782
Bijdrage VVE beheer	0	23.555
Accountant	0	79.364
Advieskosten	0	54.193
Kosten fiscaal advies	0	43.309
Kosten Toezicht	0	100.056

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Naar overige organisatiekosten		-222.730
Naar Toegerekende kosten t.b.v. onderhoudsactiviteiten		-120.753
Naar Toegerekende kosten t.b.v. verhuur en beheeractiviteiten		-125.732
Naar toegerekende organisatiekosten Verkopen		-2.490
	0	23.555

De overige exploitatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
Disagio WSW	9.666	28.047
Overige exploitatielasten	163.309	55.023
	172.975	83.070

3.10.7 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:

	2023	2022
Opbrengst verkopen bestaand bezit	80.905	688.852
Af: toerekenbare verkoopkosten	-1.952	-13.741
Af: toegerekende organisatiekosten	-2.768	-37.669
Af: boekwaarde	0	-492.126
Subtotaal netto resultaat vastgoed in ontwikkeling	76.185	145.316
Toegerekende kosten t.b.v. Toegerekende organisatiekosten a.g.v. stelselwijziging		-2.678
	76.185	142.638

In 2023 zijn er geen woningen verkocht (2022: 3). Bij één woning zijn de voorwaarden van een koopgarant woning afgekocht. Tevens zijn twee woningen binnen vijf jaar door de eigenaar verkocht. Conform de verkoopovereenkomst heeft Iek en Waard Wonen een deel van de eerder gegeven korting terugontvangen.

De toegerekende organisatiekosten ten behoeve van verkoop vastgoedportefeuille zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutel zoals opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening.

3.10.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Gerealiseerde waardeveranderingen VoV	-21.314	-9.230
Afwaardering naar residuele grondwaarde	-3.221.358	0
Onrendabele top projecten	1.926.756	-2.817.441
Geactiveerde productie	159.601	0
Toegerekende organisatiekosten	-155.603	0
Subtotaal overige waardeveranderingen		-2.826.671
Toegerekende kosten en geactiveerde productie a.g.v. stelselwijziging		45.548

-1.311.918 -2.781.123
 VOOR WAARMERKING
 DOELEINDEN
 Verstegen accountants en adviseurs B.V.
 d.d. 25/06/2024

De post onrendabele top projecten kan als volgt worden gespecificeerd:

Onrendabele top Projecten	2023	2022
Onrendabele investering isolatieproject 2019	0	170.438
Onrendabele investering isolatieproject 2020	0	162.765
Onrendabele investering isolatieproject 2021	0	-370.603
Onrendabele investering isolatieproject 2022	-266.301	-1.321.027
Onrendabele investering isolatieproject 2023	-691.080	0
Onrendabele investering isolatieproject Streefkerk	257.724	-634.222
Onrendabele investering zonnepanelen 2023	-1.402.498	0
Correctie onrendabele investering Middelweg	3.203.145	-1.169
Correctie onrendabele investering locatie Mourik grond	1.648.949	60.300
Onrendabele investering renovatie Schoonenburglaan e.o.	-89.176	-883.923
Onrendabele investering nieuwbouw Langerak Zuid	-734.007	0
	<u>1.926.756</u>	<u>-2.817.441</u>

De eerder gevormde voorziening voor de Projecten Mourik en Middelweg zijn teruggedraaid, omdat de projecten opnieuw in ontwikkeling zijn genomen. Wel heeft afwaardering naar residuele grondwaarde plaatsgevonden. Hierbij is rekening gehouden met de plannen zoals doorberekend in de begroting.

3.10.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Waardeverandering marktwaarde schattingswijziging DAEB	0	-2.901.067
Waardeverandering marktwaarde schattingswijziging niet-DAEB	0	0
Waardeveranderingen marktwaarde DAEB	365.935	2.087.125
Waardeveranderingen marktwaarde niet-DAEB	-60.244	100.035
	<u>305.691</u>	<u>713.907-</u>

3.10.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.464.811	2.221.843
Niet gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden	1.188.582	-1.793.337
	<u>-276.229</u>	<u>428.506</u>

3.10.11 Opbrengst overige activiteiten

	2023	2022
Doorbelaaste kosten aan VvE/Beheer	23.141	22.944
Resultaat Woongaard	0	5.782
Overige	91.056	47.343
	<u>114.197</u>	<u>76.069</u>

VOOR WAARMERKING
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

3.10.12 Kosten overige activiteiten

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	11.998	20.335

3.10.13 Overige organisatiekosten

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	241.202	16.459
Toegerekende kosten t.b.v. Overige organisatiekosten a.g.v. stelselwijziging		222.730
	241.202	239.189

3.10.14 Leefbaarheid

	2023	2022
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	71.760	158.473
Toegerekende organisatiekosten	94.322	78.451
	166.082	236.924

3.10.15 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Geactiveerde rente	-37.311	22.102
Overige rentebaten	-51.771	0
	-89.082	22.102

3.10.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Rentelasten leningen overheid	4.750	34.964
Rentelasten leningen kredietinstellingen	2.009.544	1.965.177
Overige rentelasten	751	0
	2.015.045	2.000.141

3.10.17 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2023	2022
Mutatie latente vennootschapsbelasting leningen	-10.532	-9.184
Mutatie latente vennootschapsbelasting afschrijvingspotentieel	-59.236	-58.599
Mutatie latente vennootschapsbelasting volkshuisvestelijke bijdrage	0	-155.140
Mutatie latente vennootschapsbelasting onderhoudsvoorziening	51.527	62.070
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	-1.649.222	-1.148.797
Acute vennootschapsbelasting vorige boekjaren	131.894	-31.634
	-1.535.569	-1.341.284

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 33,8% (2021: 72,9%).

De aanslagen zijn opgelegd tot en met 2020. De voorlopige aanslagen tot en met 2023 zijn betaald.

3.10.18 Nadere toelichting op bedrijfslasten

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.

	2023	2022
Immateriële vaste activa	155.932	62.983
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	51.147	77.352
	<u>207.079</u>	<u>140.335</u>

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	5jaar
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 2023 22 fte (2022: 18,4 fte).

	2023	2022
Lonen en salarissen	1.407.684	1.266.153
Sociale lasten	223.384	194.853
Pensioenlasten	168.297	159.062
	<u>1.799.365</u>	<u>1.620.068</u>

Accountantskosten

	2023 (Verstegen)	2022 (BDO)
Controle van de jaarrekening	54.426	69.152
Andere controle-opdrachten	10.251	10.212
	<u>64.677</u>	<u>79.364</u>

Bestuurskosten

	2023	2022
Vergoedingen RvC	71.965	75.388
Overige kosten RvC	30.901	23.405
Overige kosten	0	1.263
	<u>102.866</u>	<u>100.056</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

3.11 BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

De WNT is van toepassing op Stichting Lek en Waard Wonen. Het voor Stichting Lek en Waard Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 163.000 (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

	De heer P.A. Huijsdens Directeur-Bestuurder
Functie (functienaam)	
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-mei-22
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	133.649
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	19.409
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	153.058
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	163.000
<u>Vergelijkende cijfers 2022</u>	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	77.760
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	12.464
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	90.224
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	106.055

Toeziethoudende topfunctionarissen

	Mevrouw A.M.M. Breugel Voorzitter RvC	Mevrouw M.H. Korevaar Lid RvC	De heer P.C. de Jong Lid RvC
Functie (functienaam)			
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23	14-feb-17	1-jan-18
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-jan-24	28-feb-23	heden
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	19.706	2.173	13.040
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.450	2.635	16.300
<u>Vergelijkende cijfers 2022</u>			
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	n.v.t.	11.427	11.376
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	n.v.t.	15.800	15.800

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

Functie (functienaam)	De heer R.J.E. Theeuwen Lid RvC	De heer A.H.G. Rouwers Lid RvC	Mevrouw A.A.J.M. Corsmit Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-feb-18	14-mei-18	27-jun-23
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	13.040	13.084	6.765
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.300	16.300	8.396
<u>Vergelijkende cijfers 2022</u>			
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	11.376	11.541	n.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.800	15.800	n.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

3.12 DAEB EN NIET-DAEB GESCHIEDEN WINST-EN VERLIESREKENING

Winst en verlies 2023	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2023
Huuropbrengsten	17.676.321	607.522	18.283.843
Opbrengsten servicecontracten	496.394	51.033	547.427
Lasten servicecontracten	-559.103	-57.089	-616.192
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.794.063	-45.147	-1.839.210
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.835.421	-174.143	-7.009.564
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.353.558	-34.188	-1.387.746
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.630.570	347.988	7.978.558
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	80.905	0	80.905
Toegerekende organisatiekosten	-4.720	0	-4.720
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	76.185	0	76.185
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.308.099	-3.819	-1.311.918
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	365.935	-60.244	305.691
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	-276.229	0	-276.229
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.218.393	-64.063	-1.282.456
Opbrengst overige activiteiten	105.881	8.316	114.197
Kosten overige activiteiten	-11.703	-295	-11.998
Netto resultaat overige activiteiten	94.178	8.021	102.199
Overige organisatiekosten	-235.281	-5.921	-241.202
Leefbaarheid	-162.739	-3.343	-166.082
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	87.811	1.271	89.082
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.015.770	725	-2.015.045
Saldo financiële baten en lasten	-1.927.959	1.996	-1.925.963
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4.256.561	284.678	4.541.239
Belastingen	-1.497.876	-37.693	-1.535.569
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.758.685	246.985	3.005.670

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

Winst en verlies 2022	DAEB	niet-DAEB	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	-1.299.465	-28.991	-1.328.456
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.431.527	-138.820	-6.570.347
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.820.096	-27.876	-2.847.972
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.805.229	357.824	7.163.053
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	688.852	0	688.852
Toegerekende organisatiekosten	-54.088	0	-54.088
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-491.476	-650	-492.126
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	143.288	-650	142.638
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.790.111	8.988	-2.781.123
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-813.942	100.035	-713.907
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	428.506	0	428.506
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-3.175.547	109.023	-3.066.524
Opbrengst overige activiteiten	33.210	42.859	76.069
Kosten overige activiteiten	0	-20.335	-20.335
Netto resultaat overige activiteiten	33.210	22.525	55.734
Overige organisatiekosten	-233.784	-5.405	-239.189
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	-1.978.039
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.383.730	457.019	1.840.749
Belastingen	-1.310.974	-30.310	-1.341.284
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	72.756	426.709	499.465

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

3.13 DAEB EN NIET-DAEB GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT (directe methode)

Toelichting op DAEB/Niet-DAEB kasstroom 2023	DAEB	niet-DAEB	2023
Operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten:</i>			
Huurontvangsten	17.437.041	599.273	18.036.314
Vergoedingen	848.052	29.146	877.197
Overheidsontvangsten	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	45.395	2.205	47.601
Ontvangen intrest (uit operationele activiteiten)	45.576	1.147	46.723
Saldo ingaande kasstroom	18.376.064	631.771	19.007.835
<i>Uitgaven:</i>			
Betalingen aan werknemers	1.866.677	46.882	1.913.559
Onderhoudsuitgaven	5.154.518	131.347	5.285.865
Overige bedrijfsuitgaven	3.542.074	131.945	3.674.019
Betaalde intrest	2.022.977	21.143	2.044.120
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	78.150	1.873	80.023
Verhuurderheffing	0	0	0
leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	38.625	1.025	39.650
Vennootschapsbelasting	1.683.201	42.274	1.725.475
Saldo uitgaande kasstroom	14.386.222	376.489	14.762.711
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.989.842	255.282	4.245.124
(Des)investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden DAEB	76.696	0	76.696
Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV na inkoop in DPI periode	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0
Verkoopontvangsten overig bezit	0	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	76.696	0	76.696
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden	21.574	0	21.574
Woningverbetering woon en niet-woongelegenheden	4.712.407	70.217	4.782.624
Aankoop woongelegenheden VoV voor doorverkoop	0	0	0
Sloopuitgaven, woon en niet-woongelegenheden	166.462	0	166.462
Investerings overig	257.007	0	257.007
Externe kosten bij verkoop	0	0	0
Verwerving van materiële vaste activa	5.157.450	70.217	5.227.666
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.080.754	-70.217	-5.150.971

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

<i>FVA</i>			
Ontvangsten overig	5.640	142	5.782
Uitgaven overig	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	5.640	142	5.782
 Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten	 -5.075.114	 -70.075	 -5.145.189
 Financieringsactiviteiten			
<i>Ingaand</i>			
Nieuwe te borgen leningen	9.600.000	0	9.600.000
<i>Uitgaand</i>			
Aflossing geborgde leningen	-4.900.373	0	-4.900.373
Aflossing ongeborgde leningen	-1.673.366	-778.072	-2.451.438
Saldo financieringsactiviteiten	3.026.261	-778.072	2.248.189
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.026.261	-778.072	2.248.189
 Kasstroom uit operationele activiteiten	 3.989.842	 255.282	 4.245.124
Kasstroom uit (des)investerings	-5.075.114	-70.075	-5.145.189
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.026.261	-778.072	2.248.189
Totale kasstroom	1.940.989	-592.865	1.348.124
 Saldo liquide middelen 1-1			3.537.461
Saldo liquide middelen 31-12			4.885.585
Mutatie			1.348.124

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

Toelichting op DAEB/Niet-DAEB kasstroom 2022	DAEB	niet-DAEB	2022
Operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten:</i>			
Huurontvangsten	17.441.930	576.333	18.018.263
Vergoedingen	554.939	50.297	605.236
Overheidsontvangsten			0
Overige bedrijfsontvangsten	45.618	2.386	48.004
Ontvangen intrest (uit operationele activiteiten)			0
Saldo ingaande kasstroom	18.042.487	629.016	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		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	14.667.363
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.644.898	359.242	4.004.140
(Des)investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden DAEB	682.472	0	682.472
Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV na inkoop in DPI periode			0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden			0
Verkoopontvangsten grond	-6.160		-6.160
Verkoopontvangsten overig bezit			0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	676.312	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
Sloopuitgaven, woon en niet-woongelegenheden	0	0	0
Investerings overig	691.008	0	691.008
Verwerving van materiële vaste activa	3.929.228	27.777	3.957.005
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.252.916	-27.777	-3.280.693
<i>FVA</i>			
Ontvangsten overig	73.643		

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024

Uitgaven overig	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	73.643	1.703	75.346
Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.179.273	-26.074	-3.205.347
Financieringsactiviteiten			
<i>Ingaand</i>			
Nieuwe te borgen leningen	5.600.000		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	900.125
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	927.471	-27.346	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	1.698.918
Saldo liquide middelen 1-1	0	0	1.838.543
Saldo liquide middelen 31-12	0	0	3.537.461
Mutatie	0	0	1.698.918

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **25/06/2024**

3.14 ONDERTEKENING

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

Getekend door de directeur-bestuurder op 25 juni 2024:

Was getekend

P.A. Huijsdens MSc BA

Voor vaststelling getekend door de Raad van Commissarissen op 25 juni 2024

Was getekend.

Voorzitter:

Vice-voorzitter:

De heer mr. P.C. de Jong

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

Lid:

Lid:

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

Mevrouw drs. A.A.J.M. Corsmit AA

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.



Lek en Waard
Wonen

4.

Overige gegevens

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 25/06/2024.

4.2 CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **25/06/2024**.

Aan de raad van commissarissen van Stichting Lek en Waard Wonen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; 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 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 2 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Lek en Waard Wonen, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Lek en Waard Wonen bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, opbrengsten verkopen en opbrengsten overige activiteiten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 2 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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 op pagina 74/75. 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.

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 92/93 van de jaarrekening. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

**Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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.

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 tevens 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 genoemd 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 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Dordrecht, 25 juni 2024

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
drs. J. Schot RA