



Lek en Waard
Wonen

Jaarverslag en jaarrekening 2024

Was getekend 27 mei 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1. Bestuursverslag.....	7
1.1 Onze koers	7
1.1.1 Onze koers	7
1.1.2 Actuele ontwikkelingen	8
1.1.3 Prestatieafspraken	9
1.1.4 Ambitie in 6 doelen.....	11
1.1.5 Strategie, portefeuilleplan en wensportefeuille	12
1.2 Prestaties	13
1.2.1 Verhuur	13
1.2.2 Betaalbaarheid	18
1.2.3 Huurincasso	20
1.2.4 Leefbaarheid	21
1.2.5 Participatie.....	24
1.2.6 Vastgoed.....	26
1.2.7 Klantdienstverlening.....	31
1.2.8 Prestatieafspraken	32
1.3.Organisatie, Automatisering en Financiën	38
1.3.1 Organisatie	38
1.3.2 Automatisering.....	39
1.3.3 Financieel resultaat	40
1.4 Kengetallen.....	40
1.5 Verslagen	42
1.5.1 Verslag van Raad van Commissarissen	42
1.5.2 Verslag Ondernemingsraad	49
1.5.3 Verslag Huurdersstichting Langs de Lek	49
2. Governance, risicomanagement en financiën	53
2.1 Governance	53
2.1.1 Raad van Commissarissen.....	53
2.1.2 Bestuur.....	53
2.1.3 Overleg met organisatie, gemeente en stakeholders	54
2.2 Risicomanagement.....	57
2.3 Financiën	60
2.4 Maatschappelijke bijdrage.....	69
2.5 Verklaring	71
3. Jaarrekening	73
3.1 Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming in €)	73
3.2 Winst en verliesrekening 2024 (functioneel in €)	75
3.3 Kasstroomoverzicht 2024	76
3.4 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	77
3.5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	78
3.5.1 Immateriële vaste activa	78
3.5.2 Vastgoedbeleggingen.....	79
3.5.3 Materiele vaste activa	86
3.5.4 Financiële vaste activa	87
3.5.5 Voorraden	87
3.5.6 Vorderingen	87
3.5.7 Liquide middelen	87
3.5.8 Eigen vermogen.....	88

3.5.9 Voorzieningen	88
3.5.10 Langlopende schulden	88
3.5.11 Kortlopende schulden	88
3.6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	89
3.6.1 Bedrijfsopbrengsten	89
3.6.2 Bedrijfslasten	90
3.7 Grondslagen voor de bepaling voor de beleidswaarde	91
3.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	92
3.9 Toelichting op de balans	93
3.9.1 Immateriële vaste activa	93
3.9.2 Vastgoedbeleggingen	93
3.9.3 Materiele vaste activa	100
3.9.4 Financiële vaste activa	101
3.9.5 Voorraden	102
3.9.6 Vorderingen	102
3.9.7 Liquide middelen	103
3.9.8 Eigen Vermogen	103
3.9.9 Voorzieningen	104
3.9.10 Langlopende schulden	105
3.9.11 Kortlopende schulden	107
3.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening	111
3.10.1 Huuropbrengsten	112
3.10.2 Opbrengst servicecontracten	113
3.10.3 Lasten servicecontracten	113
3.10.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	113
3.10.5 Lasten onderhoud	113
3.10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	113
3.10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	114
3.10.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	114
3.10.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	115
3.10.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	115
3.10.11 Opbrengst overige activiteiten	115
3.10.12 Kosten overige activiteiten	116
3.10.13 Overige organisatiekosten	116
3.10.14 Leefbaarheid	116
3.10.15 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	116
3.10.16 Rentelasten en soortgelijke kosten	116
3.10.17 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	116
3.10.18 Nadere toelichting op bedrijfslasten Afschrijvingen (im)materiele vaste activa	117
3.11 Bezoldiging topfunctionarissen	119
3.12 DAEB en niet-DAEB gescheiden wint- en verliesrekening	121
3.13 DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht (directe methode)	123
3.14 Ondertekening	127
4. Overige gegevens	129
4.1 Statutaire bepaling inzake de winstbestemming	129
4.2 Controleverklaring accountant	129

Voorwoord

Het jaar 2024 stond in het teken van de verdere implementatie van de veranderingen die we eerder hebben ingezet en het verstevigen van onze strategische koers. We hebben belangrijke stappen gezet om organisatorische stabiliteit verder op te bouwen, terwijl we onze ambities uit het ondernemingsplan zijn blijven realiseren. Dit ondernemingsplan vormt nog altijd het fundament voor ons werk en biedt richting aan alles wat we doen.

In 2024 hebben we onze koers verder verfijnd door de vaststelling van een nieuw portefeuilleplan en een meerjarige begroting, waarmee we voor het eerst een horizon van 60 jaar verkennen. Met deze focus is meer duidelijkheid gekomen over hoe we invulling geven aan onze volkshuisvestelijke opdracht. Niet alleen op korte termijn, maar ook voor de komende decennia. Gelijktijdig hebben we gewerkt aan visiedocumenten op belangrijke thema's zoals duurzaamheid en klantgerichtheid, en is de basis gelegd voor onze visie op Wonen en Zorg en is gewerkt aan een nieuw programma van eisen voor ons onderhoud.

Terugkijkend op 2024 heeft de organisatie met toewijding gewerkt aan onze ambities. Zo hebben we de renovatie van 39 seniorenwoningen aan de Schonenburglaan afgerond en zijn we gestart met de bouw van 14 woningen in Langerak-Zuid, die begin 2025 worden opgeleverd. We hebben 10 verouderde woningen aan de Middelweg gesloopt en werken aan plannen voor 108 nieuwbouwwoningen op verschillende locaties. Ook zijn renovatieplannen in ontwikkeling voor onder andere de 24 woningen aan de Wilhelminastraat in Langerak.

Daarnaast kijken we terug op een zeer uitdagend, maar uiteindelijk succesvol doorlopen traject om te komen tot nieuwe prestatieafspraken, samen met de gemeente, huurdersorganisatie en collega corporaties. Daar waar visies sterk verschilden, ligt er nu een set aan afspraken die zullen bijdragen aan de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Molenlanden.

Op het gebied van duurzaamheid hebben we wederom grote stappen gezet. Zo hebben we 4.262 zonnepanelen geplaatst op 578 woningen. Samen met de reeds eerder geplaatste panelen op onze appartement-complexen en 340 woningen, zorgen deze voor een indrukwekkende energieopbrengst. We zijn doorgegaan met het verbeteren van onze woningen door de installatie van warmtepomp-boilers, mechanische ventilatiesystemen, en de vervanging van badkamers, keukens en toiletten. Onze isolatie – en onderhoudsprojecten dragen bij aan het wooncomfort en de verduurzaming van ons bezit.

Naast de focus op het strategische kader, nieuwbouw en de verduurzaming van onze woningen en de uitvoering van het reguliere onderhoud, is veel energie gestopt in het komen tot een visie op klantdienstverlening. Parallel hieraan is een crisiscommunicatieplan en zijn nieuwe algemene huurvoorwaarden opgesteld en zijn een leefbaarheid- en een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Intern is een medewerkers tevredenheidsonderzoek uitgevoerd en zijn nieuwe collega's verwelkomd. Ook is veel aandacht gegaan naar onze stakeholders; er is een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd met als doel de samenwerking tussen huurders en belanghebbenden te verbeteren.

De realisatie van nieuwbouw- en renovatieprojecten is nog niet op het niveau van onze werkelijke ambitie. Hierbij hebben we onder andere uitdagingen op het gebied van Flora en Fauna en het werven van de nog ontbrekende assets in het vastgoedteam in onze organisatie. Ook hadden we in 2024 te maken met een groot aantal langdurige zieken. Dit alles zorgt ervoor dat we nog niet zijn waar we willen zijn.

Samen met onze medewerkers, huurders en partners blijven we ook in 2025 bouwen aan een duurzame toekomst en een stabiele basis voor de volkshuisvesting. Daar ben ik onze medewerkers en iedereen die hieraan bijgedragen heeft dankbaar voor. Een speciaal woord van dank gaat uit naar mijn voorganger Paul Huijsdens die zich met veel energie heeft ingezet om het maatschappelijk presteren van Lek en Waard wonen te verbeteren. Hij heeft een mooi bedrijf achter gelaten. Ook wil ik Paul bedanken voor de zorgvuldige overdracht aan mij.

Op het moment dat Paul besloot de organisatie te verlaten had hij nog niet kunnen voorzien dat ons kabinet op bruuske wijze zou ingrijpen in de kort geleden gemaakte afspraken over het jaarlijks huurbeleid. Ook voor Lek en Waard Wonen heeft dat grote financiële gevolgen, die we aan kunnen maar die ons wel ernstig belemmeren in onze maatschappelijke ambities. De dreigende vertrouwensbreuk met de landelijke overheid is hierbij ook een groot risico. Naar onze mening is meer centrale regie een noodzakelijke voorwaarde om de bouwproductie en de verduurzaming te kunnen realiseren. Desondanks zullen wij blijven proberen onze afspraken uit het Nationale Prestatie Afspraken (NPA) na te komen.

Peter Hoogvliet
Directeur-bestuurder

1. Bestuursverslag

1. Bestuursverslag

1.1 Onze koers

1.1.1 Onze koers

Wij zijn een maatschappelijk betrokken, initiatiefrijke en sociale onderneming 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.



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 en weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt.

Ontwikkelingen in de sector

Wonen staat na lange tijd weer als één van de hoofdthema's op de agenda van de landelijke politiek. Dit vloeit 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, het inkomen en vraag van het individu.

Het samen verantwoording nemen voor de totale volkshuisvestelijke opgave leeft binnen de woningcorporatiesector steeds sterker. Solidariteit was al opgenomen in de Nationale Prestatie Afspraken die in 2022 zijn gesloten, maar met de herziening van deze afspraken eind 2024 is het een thema dat ook van ons echt aandacht vraagt. Met de komst van de Wet Regie Volkshuisvesting zal onze samenwerking steeds meer provinciaal gericht zijn in tegenstelling tot de woningmarkt regio waar wij tot nu toe aan gekoppeld zijn.

Naast de belangrijke thema's van samenwerking en solidariteit is de komende jaren ook de vraag welke effecten de landelijke politiek verder zal hebben op de thema's van duurzaamheid en het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Vooralsnog gaan wij sectorbreed door met het huisvesten van statushouders en andere groepen waarvoor specifieke aandacht is vereist.

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 2024 zagen we dat de vraag naar woningen verder blijft oplopen. De slaagkans om een woning te vinden loopt voor verschillende inkomensgroepen sterk uiteen. Wel zien we dat het huurbeleid met de focus op meer sociaal duurdere woningen, passend bij de huidige vraag vanuit de woningzoekenden in onze regio, bijdraagt tot een betere verdeling van de slaagkans. De gemiddelde actieve zoektijd naar een woning in de gemeente Molenlanden is in 2024 opgelopen naar gemiddeld 30 maanden.

1.1.3 Prestatieafspraken

Landelijke prestatieafspraken

In navolging van de Actieagenda Wonen die Aedes samen met partners in 2021 heeft gepresenteerd, zijn in 2022 Nationale Prestatie Afspraken (NPA) gemaakt tussen het Rijk, VNG, de Woonbond en Aedes. Deze Nationale Prestatie Afspraken zijn eind 2024 herijkt. Het doel was om gekoppeld aan de afschaffing van de verhuurderheffing, te gaan werken aan:

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

Deze thema's vormen ook in de nieuwe prestatieafspraken het kader waarop de sector zich de komende jaren moet richten. De nieuwe afspraken zijn op onderdelen echter verder gespecificeerd. De komende jaren zal, naast het bovenstaande, concreet gewerkt moeten worden aan:

1. Beschikbaarheid: actieve sturing op de programmering van nieuwe woningen, het versnellen van de realisatie en het aanpassen van de bestaande programmering van projecten die onvoldoende sociale voorraad inhouden;
2. Betaalbaarheid: een lagere huurverhoging in 2025, het streven te komen tot een stabiele huurontwikkeling en het verhogen van de huurgrens met € 25,- van woningen met een A+ label;
3. Leefbaarheid: aandacht voor de kwaliteit van de woning en de leefomgeving, de aanpak van vocht en de schimmelproblematiek en het leveren van het aandeel in het huisvesten van aandachtsgroepen;
4. Duurzaamheid: het verhogen van het wooncomfort en het verlagen van de energiekosten, het verder isoleren van huurwoningen met als doel in 2034, 70% tot 75% van de woningen met minimaal een label A of beter.
5. Samenwerking en uitvoering: afspraken over wat van landelijke en lokale partijen verwacht mag worden, de realisatie verhogen door samen te werken en solidariteit, met volledige inzet van de financiële capaciteit.

De nieuwe prestatieafspraken zijn vastgesteld voor de periode tot en met 2034.

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 in 2024 nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2025-2027. Het betreft afspraken tussen de gemeente, de drie woningcorporaties en de huurdersorganisaties die actief zijn in Molenlanden.

De gemeente had nog geen nieuwe woonvisie vastgesteld. Daarom is voor het opstellen van nieuwe prestatieafspraken besloten in gezamenlijkheid een marktonderzoek uit te laten voeren. Het betreft een onderzoek naar de woonvraag en de ontwikkeling hiervan in Molenlanden. Daarnaast zijn de afspraken in de NPA, de volkshuisvestelijke taakstellingen en de Regionale Realisatie Agenda en het Bod van Lek en Waard Wonen op de lopende prestatieafspraken, uitgangspunten geweest om te komen tot nieuwe afspraken voor de komende periode. Ze zijn samengevat in zes kernthema's:

1. Betaalbaarheid:
 - a. Inzetten op het bieden van begeleiding aan huurders die het financieel moeilijk hebben;
 - b. Aansluiten op resultaten van het woningmarkt behoefte onderzoek om op deze manier te komen tot een evenwichtige verdeling tussen sociale doelgroepen en huurprijscategorieën;
 - c. In totaal 95% van het corporatie bezit wordt sociaal verhuurd;
 - d. Bij nieuwe verhuringen en de jaarlijkse huurverhoging wordt gestuurd op inkomensdiversiteit.
2. Beschikbaarheid:
 - a. Het werken vanuit een gezamenlijke portefeuillestrategie;
 - b. Het onderzoeken of sturing op basis van bindingseisen gewenst is of niet;
 - c. Het toevoegen van 188 sociale nieuwbouw woningen in de periode t/m 2027 en de ontwikkeling van 88 woningen in de periode direct daarna;
 - d. De focus op versnelling;
 - e. De programmering van de gemeente brede nieuwbouw wordt omgevormd naar 30% sociaal;
 - f. Het actief werken aan de beheersing van het vraagstuk rondom netcongestie, zodat uitbreiding van de woningvoorraad hierdoor niet wordt belemmerd.
3. Duurzaamheid en kwaliteit:
 - a. Gemeentelijke focus op de effecten van de warmtetransitie en op een soortenmanagement-plan;
 - b. Corporaties richten zich op het verbeteren en isoleren van hun woningen tot een label A wordt bereikt, zodat het terugdringen van gasverbruik kan worden gerealiseerd;
 - c. Bij nieuwbouw wordt gekeken hoe om te gaan met circulariteit, afvalreductie, recycling en levensduurverlenging.
4. Wonen met zorg & Bijzonder doelgroepen:
 - a. Gezamenlijk spannen de gemeente en corporaties zich in om bijzondere doelgroepen te kunnen (blijven) huisvesten;
 - b. We kijken naar spreiding over de gemeente breed;
 - c. De gemeente werkt het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie verder uit;
 - d. We starten met een Tafel Wonen en Zorg en;
 - e. Dragen zorg voor de realisatie van nieuwe huisvesting voor verschillende gedefinieerde bijzondere (zorg vragende) doelgroepen.
5. Leefbaarheid:
 - a. In gezamenlijkheid richten wij ons op het verbeteren van de buitenruimten, onderdeel uitmakend van onze woningen, met de focus op groen;
 - b. We werken aan een model voor wijkschouw 2.0;
 - c. Dragen zorg voor de uitvoering van leefbaarheid Quick Wins.
6. Samenwerken:
 - a. Er wordt gewerkt aan het plan voor het (digitale) corporatiehuis Molenlanden: een plaats waar inwoners terecht kunnen met vragen over wonen met zorg, woonruimteverdeling, duurzaamheid en alle dienstverlening van de corporaties, allemaal onder één dak Het is dé plek waar huurders, corporaties, de huurdersstichtingen en de gemeente elkaar ontmoeten.
 - b. De gemeente, huurdersstichtingen en corporaties ontmoeten elkaar met regelmaat.

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 in ons ondernemingsplan 2022-2025, zes belangrijke strategische thema's gedefinieerd, waarop wij ons in deze periode zullen focussen:

1. Voldoende passende woningen
2. Groeien naar een duurzamere woningvoorraad
3. Betaalbare woningen
4. Leefbare kernen voor nu en in de toekomst
5. Toekomstbestendige en klantgerichte dienstverlening
6. Ondernemende en betrouwbare samenwerkingspartner

Voldoende passende woningen

De ambitie hierbij is:

- Groei van de portefeuille 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.

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 overschakelen 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 huurprijscategorieën, 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.

Eind 2025 zal een nieuw ondernemingsplan door Lek en Waard Wonen worden opgesteld.

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. In 2023 is gewerkt aan het omzetten van de strategische koers in een nieuw portefeuilleplan dat begin 2024 is vastgesteld.

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 volgens "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.

Het portefeuilleplan is gedurende 2024 verder uitgewerkt in een visie op duurzaamheid, een visie op wonen met zorg en er is gewerkt aan een nieuw kwaliteitsbeleid. Integraal met het reeds doorgevoerd huurbeleid en streefhuurbeleid vormen deze beleidsmatige kaders de koers voor een lange termijn.

Wensportefeuille

Op basis van het onderzoek naar de werkelijke woonvraag van onze huidige huurders, maar met name ook van 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 aan op deze vraag. 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 2024	Wensportefeuille
Kwaliteitskortingsgrens	€ 454,47	2%
Betaalbaar laag	€ 650,43	28%
Betaalbaar hoog	€ 697,07	30%
Sociaal duur	€ 879,66	35%
Midden huur (niet-DAEB)	Boven € 879,66	5%
Totaal		100%

Samenstelling van vastgoedportefeuille zelf eind 2024 verdeeld in DAEB en niet-DAEB

Categorie	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige huurwoningen	2.390	44	2434
Onzelfstandige huurwoningen/Intramuraal zorgvastgoed	115	-	115
Parkeervoorzieningen	1	42	43
Maatschappelijk onroerend goed	25	-	25
Bedrijfsonroerendgoed	-	20	20
Totaal *	2.531	106	2.637

* Hiernaast verhuurt Lek en Waard Wonen 10 volkstuinjes, 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 2024 naar woning typologie

Verdeling per kern	Appartement	Grondgebonden	Totaal
Kinderdijk	19	-	19
Nieuw-Lekkerland	235	997	1.232
Streefkerk	53	230	283
Groot-Ammers	131	286	417
Nieuwpoort	112	138	250
Langerak	15	218	233
Totaal	565	1.869	2.434

1.2 Prestaties

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 tussen jongeren, ouderen, gezinnen, zorgbehoevenden of statushouders.

1.2.1.1 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 2024 staan voor de gehele Woongaardregio 107.883 woningzoekenden ingeschreven. Ongeveer 23% van het aantal woningzoekenden reageerde in het vierde kwartaal van 2024 actief. Binnen de gemeente Molenlanden zijn per 31 december 2024 5.717 mensen ingeschreven als woningzoekende, waarvan 19,1% 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
	2024			2023		
Inschrijfduur	7,6	5,5	5,8	7,4	6,6	5,2
Zoektijd	2,7	2,5	2,5	2,5	2,1	2,3

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. We constateren dat de zoektijd toeneemt en dat de druk op woningmarkt nog steeds niet vermindert. De sterk gestegen huizenprijzen van koopwoningen en de stijgende hypotheekrente hebben invloed op de vraag naar zowel sociale als middenhuurwoningen. 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.

Opzeggingen

In 2024 hebben er in totaal 140 opzeggingen plaatsgevonden.

DAEB Woningen	Niet-DAEB Woningen	Niet zijnde woningen	Beheerwoningen
132	4	3	1

Het betreft 132 opzeggingen van reguliere woningen waarbij de huurders een sociaal huurcontract hadden en 4 woningen waarvan de vertrekkende huurders een vrije sector contract hadden. Daarnaast zijn 3 verhuureenheden, niet zijnde woningen, opgezegd en 1 woning die Lek en Waard Wonen beheerde voor de gemeente Molenlanden.

Verhuringen

In 2024 heeft Lek en Waard Wonen 131 woningen toegewezen.

Mutatiegraad

De mutatiegraad is ten opzichte van 2023 iets gedaald van 5,8% naar 5,6%.

Verhuringen naar huurprijscategorieën

Bij leegkomst van een woning wordt de huur geharmoniseerd naar de nieuwe streefhuur. In 2024 zijn 131 woningen verhuurd. Hiervan zijn 121 woningen verhuurd met een sociale huurprijs ($\leq$ € 879,66) en 10 woningen verhuurd met een middenhuurprijs (tussen € 879,66 en € 1.165,81).

Verhuur naar huurprijscategorie	Totaal
Sociaal betaalbaar laag (€ 650,43)	39
Sociaal betaalbaar hoog (€ 697,07)	26
Sociaal duur (€ 879,66)	56
Middenhuur (€ 1.165,81 prijspeil 2024)	10

Verhuringen naar leeftijd, inkomen en huishoudsamenstelling

Eénpersoonshuishoudens	Inkomen	Huurprijscategorie		
Leeftijd		$\leq$ € 454,47	$>$ € 454,48 $\leq$ € 650,43	$>$ € 650,44 $\leq$ € 879,66
Jonger dan 67 jaar	$\leq$ € 27.725	2	25	0
Jonger dan 67 jaar	$\geq$ € 27.725	0	2	34
Ouder dan 67 jaar	$\leq$ € 27.225	1	5	1*
Ouder dan 67 jaar	$\geq$ € 27.225	0	2	10
Totaal		3	34	45

Tweepersoonshuishoudens	Inkomen	Huurprijscategorie		
Leeftijd		$\leq$ € 454,47	$>$ € 454,48 $\leq$ € 650,43	$>$ € 650,44 $\leq$ € 879,66
Jonger dan 67 jaar	$\leq$ € 37.625	0	0	0
Jonger dan 67 jaar	$\geq$ € 37.625	0	0	13
Ouder dan 67 jaar	$\leq$ € 36.675	0	2	1*
Ouder dan 67 jaar	$\geq$ € 36.675	0	0	6
Totaal		0	2	20

Driepersoonshuishoudens en meer dan 3	Inkomen	Huurprijscategorie		
Leeftijd		$\leq$ € 454,47	$>$ € 454,48 $\leq$ € 679,07	$>$ € 679,07 $\leq$ € 879,66
Jonger dan 67 jaar	$\leq$ € 37.625	0	12	0
Jonger dan 67 jaar	$\geq$ € 37.625	0	0	5
Ouder dan 67 jaar	$\leq$ € 36.675	0	0	0
Ouder dan 67 jaar	$\geq$ € 36.675	0	0	0
Totaal		0	12	5

* Het betreft ouderen met vermogen.

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 (prijspeil 2024).

In 2024 heeft Lek en Waard Wonen 1 woning toegewezen aan een éénpersoonsonderenhuishouden met vermogen. De huurprijs van deze woning was € 720. Daarnaast is 1 woning toegewezen aan een tweepersonsonderenhuishouden met vermogen. De huurprijs van deze woning was € 695.

Passend toewijzen

In 2024 zijn *alle* woningen passend toegewezen.

Corporaties mogen maximaal 5% van de sociale woningen niet passend toewijzen. In 2023 hadden wij door 4 niet passende verhuringen, in totaal 8% van de sociale woningen niet passend toegewezen, daar waar maximaal 5% toegestaan is. Deze overschrijding is gecompenseerd in 2024. Dit is volgens de regelgeving toegestaan.

Van de 131 toewijzingen betrof het 49 huurders die gezien hun inkomen alleen in aanmerking komen voor een woning in het betaalbare huursegment. Van deze 49 huurders zijn 49 woningen passend toegewezen.

Twee jaargemiddelde	2024	2023	Totaal
Aantal betaalbare woningen	49	49	98
Niet passend	0	4	4
Percentage niet passend	0%	8%	4,1%

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. Voor 2024 zijn deze grenzen voor eenpersoonshuishoudens € 47.699 en voor meerpersoonshuishoudens € 52.671.

Vanuit de regelgeving mag 7,5% van de vrijkomende woningen toegewezen worden aan de doelgroep met een hoger inkomen, de zogenaamde DAEB-grens. 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 2024 heeft Lek en Waard Wonen *geen* DAEB-woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen boven de DAEB-grens.

1.2.1.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Taakstelling huisvesting statushouders

In 2024 had Lek en Waard Wonen de taakstelling om 54 statushouders te huisvesten. Daarnaast had Lek en Waard Wonen nog een achterstand van 30 statushouders.

Feitelijk zijn 47 statushouders gehuisvest. Dit betreft 15 nareizigers en 32 statushouders die direct vanuit het AZC een woning beschikbaar hebben gekregen. Hiervoor zijn 16 woningen beschikbaar gesteld. Eind 2024 was de achterstand 37 te huisvesten statushouders.

Eind 2024 heeft hierover een overleg plaatsgevonden tussen de provincie, gemeente en onze corporatie. Vanuit de provincie werd niet aangestuurd op extra actie aangezien de gemeente een grote locatie voor statushouders beschikbaar zou krijgen. Ten tijde van het schrijven van dit jaarverslag heeft de gemeente, onder druk van omwonenden, deze plannen teruggetrokken. Dit betekent dat de achterstand alsnog ingelopen moet worden.

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 grote

eengezinswoning te laten delen. Enkele grotere woningen in ons bezit komen hiervoor in aanmerking. Een verkennend gesprek met betrokken partijen heeft in 2024 nog niet tot resultaten geleid.

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	6
Sociale urgenten	0
Medische urgenten	1
Relationele urgenten	0
WMO	0
Uitstroom maatschappelijke instelling	5
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 had de gemeente de bedoeling de woon- en zorgvisie door te vertalen naar een uitvoeringsprogramma voor de lokale corporaties en zorginstellingen. Dit is niet gebeurd. In de nieuwe prestatieafspraken die vanaf 2025 gaan lopen heeft de gemeente de toezegging gedaan dit alsnog te doen.

Omdat Lek en Waard Wonen van mening is dat het thema "Wonen en Zorg" bepalend is voor een deel van onze toekomstige strategische plannen, is een eigen visie opgesteld. Deze visie richt zich met name op "wonen in combinatie met zorg". Wij zijn geen zorginstelling maar kunnen wel zorgdragen voor voldoende levensloopbestendige woningen, complexen vanuit waar zorgpartijen zorg kunnen verlenen en eventuele aanpassingen in individuele woningen. Dit vraagt ook een eigen visie. De eerste opzet hiervoor is in 2024 gemaakt en zal begin 2025 definitief worden vastgesteld.

Transformatie woonzorg complex

Met Waardeburgh (voormalig Present) is halverwege 2024 een intentieovereenkomst gesloten voor de transformatie van het wooncomplex dat zij van ons huren in Groot-Amers. Hierbij is het de bedoeling dat 45 wooneenheden die zij van ons huren worden klaargemaakt voor wonen met zorg. Met de intentieovereenkomst committeren beide partijen zich om inspanning te leveren om eind 2025 een plan te hebben liggen voor geleidelijke transformatie. Doel is om het complex een centrale functie te geven in Groot-Amers zodat er een woonzorg zone ontstaat. Een en ander hangt wel sterk af van de ruimte die Waardeburgh krijgt van het zorgkantoor binnen de locaties waar ze nu actief zijn. Formeel loopt het huidige huurcontract per 2030 af.

Leegstand en verhuurderving

De leegstandsgraad in 2024 bedroeg 0,6% (2023, 0,7%). Het percentage aan derving ten opzichte van de totale jaarhuur bedroeg 0,6% (2023: 0,6%). Hiermee was de totale derving € 115.380. Dit is iets hoger dan de interne norm van 0,5% huurderving.

De leegstand van woningen varieert, waarbij nieuwere en kleinere woningen meestal snel opnieuw verhuurd worden. Uitschieters in leegstand zijn woningen met bijzondere omstandigheden, zoals een hennepwoning die 297 dagen leeg stond door een verplichte sluiting die begin 2024 afliep en renovatie.

Een andere woning werd tijdelijk niet gerenoveerd vanwege onderzoek naar huisvestingsmogelijkheden voor een bewoner met een fysieke beperking.

Daarnaast zorgde een stroef intern proces ervoor dat twee terugkoopwoningen langer leegstonden dan nodig. Bij oudere woningen wordt regelmatig asbest aangetroffen, wat vaak pas bij verhuizing wordt ontdekt omdat eerdere inventarisaties niet per woning destructief waren. Vanwege het feit dat verhuur het primaire proces betreft van onze organisatie zal begin 2025 actie worden genomen om de leegstand nadrukkelijk te verminderen. Een onderdeel hiervan is het verbeteren van de verhuur processen.

De gemiddelde huurderving voor de 131 nieuw verhuurde woningen bedroeg in totaal € 129.297 ofwel € 987 per woning.

Leegstand	Dagen
Gemiddelde totale leegstand per woning	39
Gemiddelde technische leegstand per woning	28
Gemiddelde verhuur leegstand per woning	11

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. Ook kijken wij naar hoe wij de bijkomende kosten voor de woonlasten kunnen beperken.

Huurbeleid

In 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 2024 is het huurbeleid op basis van de in het portefeuilleplan gedefinieerde wensportefeuille enigszins herzien en zijn streefhuren hierop aangepast.

In de prestatieafspraken 2022-2024 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 2024 verhuurd zijn is 49% betaalbaar verhuurd en 51% 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 is gebleken 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 de komende tien jaar naartoe wordt gewerkt. De volgende tabel laat de wens naar huurprijscategorie zien, afgezet tegen de actuele contracthuren.

Prijscategorie	Grenzen 2024	Wens %	Per 31-12-2024		Per 31-12-2023	
Kwaliteitskortingsgrens	€ 454,47	2%	226	9%	329	13%
Betaalbaar laag	€ 650,43	28%	1.341	55%	1.439	59%
Betaalbaar hoog	€ 697,07	30%	254	10%	239	10%
Sociaal duur	€ 879,66	35%	556	23%	363	15%
Middenhuur (DAEB)	Boven €879,66	0%	25	1%	26	1%
Middenhuur (niet-DAEB)	Boven €879,66	5%	32	1%	37	2%
Totaal		100%	2434	100%	2433	100%

Jaarlijkse huuraanpassing

In 2024 is voor de jaarlijkse huuraanpassing zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden om de huuropbrengst te optimaliseren.

Huurverlaging

In 2023 is een eenmalige huurverlaging doorgevoerd gebaseerd op de Nationale Prestatie Afspraken. Huurders die in 2024 alsnog aantoonbaar een inkomensterugval hadden én die in 2023 nog geen huurverlaging hadden gekregen, konden tot en met 31 december 2024 alsnog een verzoek indienen tot verlaging van de huurprijs (voor 2024 is het prijspeil € 577,91).

In 2024 hebben 5 huishoudens (alsnog) een aanvraag voor deze huurverlaging ingediend. In 4 gevallen is de aanvraag toegekend en de huurprijs aangepast naar € 577,91.

Huurverhoging

Lek en Waard Wonen heeft zo maximaal mogelijk gebruik gemaakt van de ruimte die het Rijk bood voor de jaarlijkse huurverhoging. Dit betekent dat bij alle DAEB-contracten een huurverhoging van 5,1% is toegepast en bij de niet-DAEB contracten 5,3%. In 2024 is daarnaast wederom de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. 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 aangepast. Daar waar de huurprijs door deze inkomensafhankelijke huurverhoging boven € 900 uitkwam, is de huurprijs op dit bedrag afgetopt.

De contracthuren van parkeerplaatsen en garages zijn met 5,3% verhoogd en MOG-, BOG- en ZOG-eenheden, waarvoor *geen* specifieke indexactie afspraken staan in de contracten, zijn eveneens met 5,3% verhoogd.

Definitief resultaat huurverhoging 2024

Huurverhoging	Bevriezing	Verlaging	Regulier	IAH50	IAH100	Vrije sector
31 december 2024	3	4	2071	233	87	35

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 2024 is geen verzoek ingediend om verlaging van de huurprijs tot onder deze grens te ontvangen.

Indien de komende jaren huurders, die in 2024 of daarvoor 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. De huurprijs wordt dan aangepast naar de reguliere huurverhoging.

Woonlasten

Betaalbaarheid gaat niet alleen over de huurprijs. Het gaat ook over de overige woonlasten, zoals servicekosten, het verbruik van gas, water en energie en gemeentelijke belastingen. Lek en Waard Wonen probeert de servicekosten voor haar huurders zo laag mogelijk te houden.

Door de contracten voor het service onderhoud goed te monitoren en de beschikbaar gestelde subsidie "tijdelijke tegemoetkoming blokverwarming" is het ons gelukt een deel van de betaalde voorschotten terug te betalen.

Daarnaast is in 2024 in navolging van 2023 weer veel geld geïnvesteerd in het verduurzamen van woningen. Alle huurders die in het verleden geen gebruik hebben gemaakt van ons aanbod om gratis hun woningen te laten isoleren hebben in 2024 alsnog de kans gekregen zich aan te melden. Eind 2024 is gestart met de uitvoering van 'deze narooi-actie' en deze zal voor de zomer van 2025 worden afgerond.

Ook hebben wij al onze huurders van individuele grondgebonden woningen met het dak op het zuid oosten, zuiden of zuid westen, een kans geboden zonnepanelen af te nemen. Het betreft in totaal 1.448 woningen die in aanmerking kwamen. Ondertussen beschikken 918 woningen over zonnepanelen, die wij tegen een gunstig tarief aan de huurders aanbieden.

Het tarief van zonnepanelen op individuele woningen is met terugwerkende kracht tot begin 2024 verlaagd van € 4,11 naar € 3,10 per paneel. Dit was mogelijk omdat wij door de dalende prijzen van panelen de nieuwe installaties zo gunstig konden inkopen dat een structurele verlaging mogelijk was voor alle verbruikers.

Op onze gestapelde complexen zijn in 2023 zonnepanelen geïnstalleerd. De opbrengst die hiermee wordt gegenereerd valt ten goede aan Zon Samen. Zon Samen is een postcode initiatief waarbij huurders zich tegen betaling van € 1,- euro konden aanmelden. De opbrengst die de opwekking van de zonne-energie oplevert valt, na vermindering van de kosten van de installatie, ten goede aan de leden van de postcode roos. Naar verwachting zal in 2025 de eerste uitkering plaatsvinden, wat een vermindering van de lasten oplevert.

In de prestatieafspraken stond opgenomen dat de gemeente haar best zou doen om in de afspraakperiode 2022-2024 de gemeentelijke lasten voor sociale woningen niet te laten stijgen. Helaas heeft de gemeente zich daar over de gehele linie niet aan gehouden. Bij het maken van de nieuwe afspraken wilde de gemeente de afspraak ook helemaal niet meer laten terugkeren.

In 2024 betaalde de gemiddelde huurder 1,5 x de bruto maandhuur aan de gemeente als afdracht voor de gemeentelijke lasten.

1.2.3 Huurincasso

Huurachterstanden en betalingsproblemen

Huurachterstanden en overige vorderingen

De betaalachterstand met betrekking tot huurtermijnen en overige vorderingen bedroeg eind 2024 € 492.672 Dit is 2,5% van de jaarhuur en is daarmee fors hoger dan de interne norm van 1,95%.

13% van de huurachterstand betreft nieuwe huurachterstanden. De overige 87% betreft achterstanden van huurders die eind 2023 ook al een achterstand hadden en verder oplopen.

Achterstanden en overige vorderingen	Eind 2024	Eind 2023
Zittende huurders	332	463
Vertrokken huurders	128	57
Overige vorderingen	32	
Totaal	492	520

Bedragen x € 1.000

Van het openstaande saldo van € 492.672 is een bedrag van € 202.849 in handen van de deurwaarder. Dit bedrag is onder te verdelen in een bedrag van € 88.748 op zittende huurders en € 114.101 op vertrokken huurders. In 2024 zijn 8 ontruimingen geweest, in totaal € 73.900 van onze vorderingen op vertrokken huurders.

De totale achterstand bevat, naast de vorderingen die in handen van de deurwaarder zijn gegeven, achterstanden die via het minnelijke traject lopen. Het totaalbedrag van deze achterstanden is € 219.100 waarvan voor een bedrag van € 106.800 betalingsregelingen zijn getroffen.

De huurachterstand zittende huurders betreft 140 unieke dossiers. Daarnaast staan nog 38 dossiers open van vertrokken huurders. De vorderingen betreffen, naast huur, ook vorderingen ten aanzien van afrekening servicekosten en facturen voor rekening huurder.

Met de in 2024 ondernomen acties om de achterstanden terug te dringen zien wij dat een dalende lijn is ingezet.

Afboekingen

In 2024 is voor € 65.890 aan huurachterstanden afgeboekt en € 1.619 aan overige vorderingen.

Vroegsignalering

In 2024 zijn 223 huurders aangemeld bij Avres voor vroegsignalering. Het doel daarvan is, mensen die voor het eerst betalingsproblemen hebben, zo snel mogelijk te helpen zodat eventuele huurachterstanden niet verder oplopen.

Betalingsregelingen

Eind 2024 hadden 44 huurders een betalingsregeling bij Lek en Waard Wonen. In totaal 40 huurders hadden eind 2024 een lopend dossier bij de deurwaarder.

Ontruimingen

In 2024 zijn 8 woningen ontruimd vanwege huurachterstand. In twee gevallen was de huurder al vertrokken. Nog eens 4 aanzeggingen tot ontruiming zijn niet doorgegaan. De redenen voor het niet doorgaan van de ontruiming zijn divers: politiestaking, algehele betaling, aanmelding bij schuldhelpverlening en moratorium.

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 sociaal economisch 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 2024 een bijdrage verstrekt voor sociale activiteiten en bewonersinitiatieven, die georganiseerd worden voor haar huurders in de woonzorg-complexen. Het betroffen in 2024 vooral activiteiten waarbij groepsvormingen vereist zijn, zoals bijvoorbeeld koffie-ochtenden, gezamenlijke maaltijden en senioren gym.

Voor het welzijn van de bewoners van het seniorencomplex De Vijverhof in Nieuwpoort en de 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

Zes wekelijks vindt overleg plaats met het sociaal team Molenlanden, de politie en andere woningcorporaties in de gemeente 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 kunnen geven over de leefbaarheid. Bij het bureauonderzoek is gekeken naar de huurachterstanden, huurverhogingen, huurverlagingen, overlastmeldingen, deurwaardersdossiers en bewindvoerderszaken. In de wijken zelf is gekeken naar de tuinen en overige buitenruimten.

De bedoeling was dat halverwege 2024 de resultaten van het onderzoek bekend zouden worden. Dit is helaas door drukte en het vertrek van een collega niet gelukt. In 2025 zullen wij verder gaan om het onderzoek af te ronden. Hierbij zullen acties uitgezet worden om gesignaleerde aandachtspunten en knelpunten op te lossen.

Wijkschouw

In 2024 is er geen collectieve wijkschouw georganiseerd waaraan gemeente, politie en welzijn hebben deelgenomen. Wel zijn de medewerkers van Lek en Waard Wonen op verzoek van de Huurdersstichting enkele keren op locaties gaan kijken om een straat, wijk of kern te beoordelen. Feitelijke rondgangen zijn gemaakt tijdens de Week van de Huurdersstichting als onderdeel van de invulling van participatie.

Zichtbaarheid

Eén 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 aan het gevoel van veiligheid. De bedrijfsjassen die de teamleden tegenwoordig dragen zodra ze de straat op gaan en de nieuwe

bedrijfsauto's bevorderen de zichtbaarheid van Lek en Waard Wonen in de wijken en de kernen. Een huurder kan met eventuele vragen en overlastmeldingen direct bij onze duidelijk herkenbare teamleden die buiten zijn terecht.

Omdat juist die zichtbaarheid op straat goed werkt is eind 2024 besloten te gaan werken met een sociaal wijkbeheerder. Na een succesvolle werving eind 2024 start de sociaal wijkbeheerder begin 2025.

Woonfraude

In 2024 hebben wij 8 meldingen gekregen over onrechtmatige bewoning (woonfraude). Een deel van deze meldingen is onderzocht waarna er geen extra actie nodig was. Een ander deel van de meldingen is nog in onderzoek en hieruit zal blijken welke vervolgstappen nodig zijn. 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. Hierop wordt door Lek en Waard Wonen, vaak in overleg met de wijkagent of BOA, actie ondernomen.

Hennepteelt

Samen met de politie Zuid-Holland-Zuid treedt Lek en Waard Wonen krachtig op tegen illegale teelt van hennep in haar woningen. Bij constatering van een dergelijk vergrijp wordt altijd overgegaan tot ontbinding van de huurovereenkomst. In 2024 zijn er geen hennepplantages aangetroffen in onze woningen.

Buurtbemiddeling

Lek en Waard Wonen probeert woonoverlast zoveel mogelijk te voorkomen en beginnende overlast zo vroeg mogelijk op te lossen door Buurtbemiddeling El kWelzijn in te schakelen. Daarbij wordt geprobeerd overlastsituaties zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie maanden na de eerste melding, te beëindigen. In 2024 zijn 6 meldingen doorgezet naar Buurtbemiddeling. Daarnaast kunnen huurders ook zelf een melding doen bij El kWelzijn.

Voorkomen overlast-en hinderzaken

In 2024 is veel aandacht uitgegaan naar hoe overlast- en hinderzaken te voorkomen zijn. Voor betere dossiervorming en verwachttingsmanagement bij huurders, is een nieuw online overlastformulier gemaakt dat kan worden ingevuld op de onze website. Mochten huurders meldingen willen doen, dan worden zij doorverwezen naar het nieuwe formulier. Hierbij kunnen melders ook extra informatie uploaden. De sociaal beheerders kunnen hierdoor gerichter met de informatie en het bewijsmateriaal aan de slag.

Leefbaarheidsuitgaven

Uitgaven	2024	2023
Bevorderen sociale cohesie	€ 5.084	€ 3.171
Bestrijden woonoverlast	€ 27.647	€ 15.806
Veilige omgeving	€ 1.380	€ 1.380
Bijdrage groenvoorziening en servicekosten	€ 49.706	€ 47.663
Bijdrage aan gemeenschappelijke voorzieningen	€ 8.230	€ 3.740
Toegerekende personeelskosten	€ 86.395	€ 94.322
Totaal	€ 178.442	€ 166.082
Per vhe ongewogen	€ 68	€ 63
Per DAEB woning	€ 75	€ 69

Flora en fauna

Om werkzaamheden aan onze woningen te mogen uitvoeren is in bepaalde omstandigheden ontheffing nodig voor de Omgevingswet. Dit betreft vooral onze verduurzamingsprojecten (isolatie) en sloop. De maatregelen die moeten worden genomen hebben een groot effect op onze organisatie. Niet alleen omdat doorlooptijden niet gehaald worden, maar ook omdat er heel veel kosten moeten worden gemaakt voordat een ontheffing wordt verstrekt.

Voor de projecten sloop Middelweg en Isolatieproject Streefkerk zijn in totaal 476 vleermuiskasten aangebracht als mitigerende maatregelen voor de werkzaamheden. In totaal is hier circa € 300.000 aan advieskosten en mitigerende maatregelen besteed.

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 2024 heeft in verschillende samenstelling 26 keer overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de huurdersstichting.

Overleg	Aantal
Formeel bestuurlijk overleg Huurdersstichting Langs de Lek en LWW	5
Thema overleggen in bijzijn directeur-bestuurder	4
Thema overleggen zonder de directeur -bestuurder	2
Overleg met de voorzitter en/ of secretaris	6
Bestuurlijk overleg met alle huurdersorganisaties in de gemeente Molenlanden	2
Overleg Huurderstichting Langs de Lek en RvC zonder aanwezigheid directeur-bestuurder	2
Overleg Huurdersstichting Langs de Lek in het kader van de nieuwe prestatieafspraken	6

Naast het formele overleg met de directeur-bestuurder zijn er ook directe overleggen geweest tussen de Huurdersstichting en specialisten van onze organisatie. Soms in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Zo is er een presentatie gegeven over het nieuwe portefeuilleplan, het huurbeleid, over de activiteiten van het team sociaal beheer en leefbaarheid, over huurbetaling en incasso, over het onderhoud en over de nieuwbouw en renovatieprojecten. Naast deze overleggen hebben in voorbereiding op het komen tot nieuwe prestatieafspraken over ieder hoofdthema, overleggen plaatsgevonden met uiteindelijk als resultaat een nieuwe set gezamenlijk gedragen afspraken. In paragraaf 1.5.3 van dit jaarverslag brengt de Huurdersstichting zelf verslag uit van haar activiteiten in 2024.

Nieuwe bestuursleden en nieuw hoofdbestuur

Sinds begin 2024 kent het bestuur van de Huurdersstichting een groot aantal nieuwe bestuursleden. Gedurende 2024 heeft het bestuur zich verder gevormd. Met het vertrek van de voorzitter in 2023, de secretaris halverwege 2024 en de penningmeester eind 2024 is het hoofdbestuur gedurende het jaar 2024 geleidelijk overgegaan naar een nieuw (jong) hoofdbestuur. Een aantal nieuwe leden is gedurende het jaar uitgestapt. Eind 2024 is het bestuur een representatieve samenstelling van onze huurders. Het bestuur bestaat uit een achttal leden waarbij de jongste een 19- jarige woningzoekende is en de oudste bijna 80 is en al meer dan 55 jaar bij ons huurt.

Externe begeleiding Huurdersstichting

Tot halverwege 2024 zijn de nieuwe bestuursleden begeleid door een externe adviseur. Deze adviseur waseind 2023 gestart en heeft het eerste half jaar geholpen bij het opstellen van adviezen en het bijbrengen van volkshuisvestelijke kennis.

Wervingleiden Raad van Commissarissen

Begin 2026 treden twee huurderscommissarissen uit de Raad van Commissarissen. Met het vrijkomen van posities in de Raad hebben de leden van de Raad van Commissarissen besloten al in 2024 een nieuwe huurderscommissaris te selecteren. Het hoofdbestuur van de Huurdersstichting heeft op basis van een doorlopen werving en selectieproces een nieuw lid van de Raad van Commissarissen geselecteerd en voorgedragen.

Bewonerscommissies en werkgroepen

Lek en Waard Wonen had in 2024 twee actieve bewonerscommissies en werkgroepen. Hiermee heeft één keer overleg plaatsgevonden. Besproken onderwerpen zijn de afrekening servicekosten en het algemene beheer van het complex. Eind 2024 is een derde bewonerscommissie gevormd die in 2025 officieel van start gaat.

Voor 2025 zullen wij opnieuw mensen activeren om te participeren in het beheer van de complexen.

Week van de Huurdersstichting

In navolging van 2022 en 2023 heeft in 2024 de “Week van de Huurdersstichting” plaatsgevonden. Onder begeleiding van vertegenwoordigers van de Huurdersstichting is de directeur-bestuurder de wijken in gegaan om te kijken wat er speelt. In totaal zijn er in 2024 vijf rondgangen gemaakt in een periode van een drietal weken.

Over het algemeen stonden de woningen en de wijken op het moment van de rondgangen er goed bij. Wel zorgt een aantal adressen helaas nog steeds voor overlast. Ook vraagt tuinonderhoud onze aandacht. Hiervoor is in 2024 een specifiek tuinbeleid opgesteld

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 2024 waren dit in afwisseling de directeur-bestuurder en de manager Klant en Wonen.

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.

Participatie projecten renovatie en nieuwbouw

De participatie bij renovatie en nieuwbouw is een belangrijk onderdeel in het proces. Bij renovatie richten we vroegtijdig een klankbordgroep op en bespreken we vroegtijdig de voorgenomen plannen. Ook voeren we individuele gesprekken met onze huurders en halen we hun woonwensen op. De resultaten nemen we mee in de uitwerking van de plannen.

Bij nieuwbouw organiseren we samen met de gemeente informatieavonden voor omwonenden en belangstellenden. Daarbij halen we informatie en reacties op die we meenemen in de uitwerking van de plannen.

In 2024 zijn er bijeenkomsten georganiseerd voor het renovatieproject aan de Wilhelminastraat en de nieuwbouwplannen in Groot -Ammers op de Mourik locatie.

1.2.6 Vastgoed

Onderhoud

Ons onderhoudsbeleid baseren we op het portefeuilleplan met als doel onze vastgoedvoorraad voor lange tijd door te exploiteren. Hiervoor stellen wij een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) op.

Condiitiemetingen

We beoordelen ons vastgoed met conditiemetingen. Hierbij beoordelen we alle bouwelementen van de buitenschil en algemene ruimten van een complex conform NEN 2767. Scoort een onderdeel hoger dan drie, dan wordt deze de eerstkomende jaren ingepland voor onderhoud. Een extern bureau voert onze conditiemetingen uit, en inspecteert jaarlijks een derde van ons bezit.

Conditie	Oordeel	Toelichting	Aantal	%
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken	921	35%
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering	1.484	56%
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering (geen gevaar)	167	6%
4	Matig	Functieervulling bouwdelen incidenteel in gevaar	0	0%
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar	0	0%
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor sloop	0	0%
Geen*	-	-	65	3%

* De niet gemeten eenheden betreffen eenheden in o.a. VvE-complexen, brede school, garages en kavels.

Onderhoudsbestedingen

Het onderhoudsbeleid is opgebouwd uit: Planmatig-, Dagelijks- en Mutatie-onderhoud.

In 2024 is in totaal € 6,4 miljoen aan onderhoud besteed.

Onderhoud x € 1.000	2024	2023
Planmatig onderhoud	4.146	3.725
Dagelijks onderhoud	1.613	1.254
Mutatie onderhoud	670	718
Totaal	6.429	5.697

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud omvat naast het onderhoud aan de buitenzijde van onze complexen, ook het contract-, vraaggestuurd- en renovatie onderhoud. De planning van het onderhoud wordt gebaseerd op de conditiemetingen en de toekomstplannen van de complexen. Aan het onderhoud aan buitenzijde van de complexen is minder uitgegeven dan begroot. Dit komt doordat bij een aantal complexen de strategie is gewijzigd naar sloop en/of renovatie. Maar ook omdat werkzaamheden op een andere (goedkopere) manier zijn uitgevoerd. Het vraaggestuurd onderhoud betreft het renoveren van badkamers, keukens en toiletruimten (BKT). Bij einde levensduur of slechte technische staat renoveren we deze ruimtes op verzoek van onze huurders of bij mutatie. In 2024 renoveerden we de aantallen zoals vooraf gepland.

In 2024 leverden we het renovatieproject Schoonenburglaan op. Bij dit project zijn zowel energetische maatregelen als (groot) onderhoud werkzaamheden uitgevoerd. Een deel van de gerealiseerde kosten binnen dit project zijn toegerekend aan planmatig onderhoud. De overige kosten betreffen investeringen.

Voor de complexen die binnen tien jaar voor herstructurering (ingrijpende renovatie en/of sloop/nieuwbouw) in aanmerking komen, houden we een afwijkend onderhoudsbeleid aan. Hierbij voeren we alle benodigde onderhoudswerkzaamheden uit, met uitzondering van vervangingen met een levensduur langer dan 10 á 15 jaar. In 2024 is € 4,1 miljoen aan planmatig onderhoud besteed.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks- en serviceonderhoud is ondergebracht bij onze ketenpartner, een gespecialiseerde aannemer. Dit onderhoud voeren we uit binnen vastgestelde kaders en tegen een vooraf vastgestelde vergoeding per taakomschrijving. Huurders kunnen een serviceabonnement voor kleine herstellingen afsluiten. Wij verrichten dan kleine herstellingen (gebaseerd op de Wet Besluit kleine herstellingen), die de huurder normaal zelf verricht. In 2024 is € 1,6 miljoen aan dagelijks onderhoud besteed. Dit is € 144.000 hoger dan begroot, o.a. door een aantal grote onvoorziene posten, o.a. installeren van noodliften in een woonzorgcomplex en vervangen van printplaten. Onze ketenpartner stelt jaarlijks een analyse op voor reparatieonderhoud <€ 1.000 en rekent deze conform contract naderhand met Lek en Waard Wonen af. Op basis van de na verrekening worden de kosten voor het onderhoud binnen het afkoopcontract jaarlijks opnieuw bepaald. De naverrekening 2023 is in 2024 ontvangen en afgerekend, naar aanleiding hiervan is het afkoopbedrag per vhe in 2024 met 16% verhoogd.

Mutatieonderhoud

Jaarlijks muteert een aantal woningen. Bij mutatie brengen we deze woningen naar ons kwaliteitsniveau. Zo wordt bij mutaties gekeken naar onder andere badkamer, keuken en toilet, maar ook zonnepanelen. In 2024 is € 0,7 miljoen aan mutatie onderhoud uitgegeven.

	2024	2023
Aantal mutaties	131	138
Gemiddelde kosten mutatie onderhoud per mutatie	€ 5.111	€ 5.206

Duurzaamheid en veiligheid

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 2024 is in totaal € 8,6 miljoen aan duurzaamheid en veiligheid besteed.

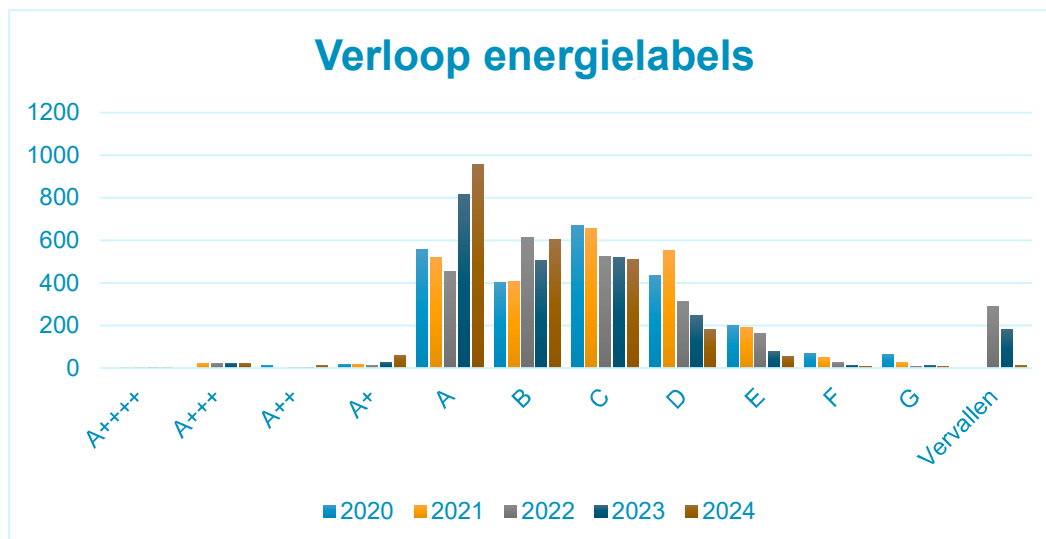
Bedragen x € 1.000	Duurzaamheid	Veiligheid	Totaal
Isolatieprojecten	4.786		4.786
Zonnepanelen projecten	3.742		3.742
Brandveiligheid		65	65
Totaal t/m 2024	8.528	65	8.593

Duurzaamheid

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

- In 2024 zijn de werkzaamheden van de isolatieprojecten 2023 afgerond. Het narooiproject 2024 ronden we in 2025 af. Het isolatieproject Streefkerk heeft vertraging opgelopen door het uitblijven van de ontheffing Wet Natuurbescherming. Deze is in 2024 afgegeven en de werkzaamheden worden in 2025 afgerond.
- In 2024 zijn 578 grondgebonden woningen voorzien van zonnepanelen. In totaal zijn 908 woningen voorzien van zonnestroominstallaties.
- In 2024 hebben we 88 appartementen voorzien van warmtepomp boilers en zijn 50 Cv-ketels vervangen door een hybride ventilatie warmtepomp.

Deze maatregelen resulteren in verbeterde energielabels van onze woningvoorraad.



Eind 2024 heeft 89% (2170) van onze woningen een energielabel C of hoger. 3% (71) van onze woningen hebben een energielabel E, F of G. Per 31-12-2024 zijn er 11 energielabels vervallen. Deels zitten deze labels in een project of verleent de huurder geen medewerking. Het doel is om in 2026 de overige E F G labels uitgefaseerd te hebben.

Veiligheid

De brandveiligheid in onze woon-zorgcomplexen is 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 is in 2024 in deze complexen een brandscan uitgevoerd. Uit deze scan is gebleken dat een aantal complexen niet volledig voldoen aan brandveiligheid en aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Deze complexen hebben prioriteit vanwege de aanwezigheid van scootmobielen. Hierbij wordt gekeken naar het veilig gebruik van vluchtroutes in gemeenschappelijke verkeersruimtes, waarbij onder andere de volgende punten worden meegenomen: aparte ruimte voor het opladen van scootmobielen, meubilair in de algemene ruimtes, aanwezige decoraties en hoe om te gaan met afvalstoffen zoals huisvuil, grofvuil en oud papier. In 2024 zijn we gestart met informatiebijeenkomsten voor de bewoners en is de aanbesteding van de werkzaamheden opgestart. In 2025 besteden we deze werkzaamheden aan en voeren we deze uit.

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. De focus ligt 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, slopen, nieuwbouw en eventueel aankopen of (in het uiterste geval) 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 2024 is in totaal **€ 11,3 miljoen** geboekt op de lopende projecten renovatie, sloop en nieuwbouw.

Bedragen x € 1.000	Renovatie	Sloop/Nieuwbouw	Totaal
Schoonenburglaan	2.811		2.811
Wilhelminastraat	63		63
Bij de Waterschuur	16		16
Plutostraat / Marslaan		11	11
Van de Boetzelaerlaan	39		39
Middelweg NB		154	154
Middelweg SL		2.579	2.579
Mourik NB		300	300
Mourik SL		2.115	2.115
Langerak Zuid		3.213	3.213
De Vijf Lelies		6	6
t/m 2024	2.929	8.372	11.307

Dit overzicht bevat enkel projecten waar werkelijk op geboekt is. Bij sloop zijn de bedragen inclusief de inbrengwaarde sloop (3,2 mln). In bovenstaande tabel is nog geen rekening gehouden met de 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 2024 is de renovatie van 39 seniorenwoningen aan de Schoonenburglaan afgerond. Er is gestart met de voorbereiding van de renovatie van 24 grondgebonden woningen in de Wilhelminastraat, 6 woningen aan Bij de Waterschuur en het complex aan de Van der Boetzelaerlaan.

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 2024 is na een vertraging vanwege de Wet Natuurbescherming, de sloop van 10 woningen aan de Middelweg afgerond.

Nieuwbouw

In 2024 is gestart met realisatie van 14 woningen in het project Langerak Zuid. De plannen voor de projecten Middelweg en Mourik locatie zijn herzien. In beide projecten voegen we meer woningen toe en sluiten de vernieuwde plannen beter aan bij de behoefte. Naast deze projecten zijn afspraken gemaakt met de gemeente Molenlanden voor de realisatie van 20 woningen op de locatie Kooikerserf in Streefkerk en zijn we met de gemeente in gesprek over de locatie Boomgaard in Groot -Ammers.

Onderstaande tabel laat het overzicht zien van onze projecten renovatie, sloop en nieuwbouw:

Project	Type project	Aantal	Fase	Status
Schoonenburglaan	Renovatie	39	Fase 4: Realisatie	Afgerond
Wilhelminastraat	Renovatie	24	Fase 2: Initiatief	Vorbereiding
Bij de Waterschuur	Renovatie	6	Fase 1: Oriëntatie	Onderzoek
Van den Boetzelaerlaan	Renovatie	12	Fase 1: Oriëntatie	Vorbereiding
Julianastraat	Renovatie	13	Fase 1: Oriëntatie	Nog op te starten
Bernardstraat	Sloop	-6	Fase 4: Realisatie	Gesloopt
Middelweg	Sloop	-10	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	-47	Fase 1: Oriëntatie	Nog op te starten
Langerak Zuid	Nieuwbouw	14	Fase 4: Realisatie	Realisatie
Middelweg	Nieuwbouw	32	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
Kooikerserf	Nieuwbouw	20	Fase 1: Oriëntatie	Onderzoek
Kogge- en Gondelplantsoen	Nieuwbouw	141	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 het portefeuilleplan (2024) is besloten om vanaf 2026 het verkoopbeleid actief op te pakken, vier woningen per jaar te verkopen, en daarmee eerst te focussen op het toevoegen van nieuwbouwwoningen. Daarom is gekozen om de verkoopvijver in twee delen op te knippen. Eén deel waarop we na 2026 actief sturen, de verkoopvijver 'op termijn', maar ook één deel waar we nu urgentie zien om per direct te verkopen. Bij deze woningen zijn we van mening dat wanneer deze (voor 2026) vrijkomen, direct verkocht moeten worden. Een reden voor urgentie is bijvoorbeeld één enkele huurwoning binnen een blok van koopwoningen of twee enkele huurwoningen die niet aaneengesloten zijn, gecombineerd met koopwoningen in één blok. Een ander voorbeeld van urgentie is om via verkoop van woningen uit een VvE te kunnen stappen.

Type	Aantal
Verkoop prioriteit	51
Verkoop op termijn (na 2026)	49
Verkoopvijver totaal	100

Ook keken we naar de VOV-woningen en welke beleidsactie daar op volgt. Dus welke woning willen we bij terugkoop in bezit houden en verhuren en welke woningen willen we bij terugkoop weer verkopen.

Type	Aantal
VOV woningen terugkoop en verhuur	17
VOV woningen terugkoop en verkoop	29
VOV woningen nog te bepalen	1
VOV woningen totaal	47

Categorie	2024
Verkopen bestaand bezit	1
Uit exploitatie naar voorraad te verkopen	1
Verkopen vanuit verkoopvijver	0
VOV woningen terugkoop voor verhuur	2
VOV woningen terugkoop voor verkoop	0
Doorverkoop van teruggekochte woningen	0
Afkoop voorwaarden VOV woning	1

In de Waterlinie is een BOG verkocht. Deze ruimte had een tijdelijke vergunning (10 jaar) om te fungeren als parkeergarage. Deze termijn is al enige tijd verstreken.

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 2024.

KWH-resultaten 2024	Norm		Resultaat		% Tevreden huurders	
	KWH	LWW	NL	LWW	% NL	% LWW
Dienstverlening algemeen	7	7,5	7,1	6,9	84%	80%
Nieuwe huurders	7	7,5	7,8	7,7	94%	97%
Vertrokken huurders	7	7,5	7,9	8,0	93%	95%
Reparatie onderhoud	7	7,5	8,3	7,7	88%	95%
Onderhoud	7	7,5	7,3	6,7	87%	75%

De kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders van Lek en Waard Wonen ligt rondom of zelfs boven het landelijk gemiddelde. Wij constateren dat in 2024 het resultaat rondom planmatig onderhoud wat minder is dan verwacht. Wij hebben voor dit onderdeel de informatievoorziening vóóraf in ons proces aangepast zodat iedere huurder die dit betreft nu een brief op de deurmat ontvangt, ook de huurders met wie wij normaal gesproken digitaal communiceren. Voor de werkzaamheden rondom planmatig onderhoud bleek informatievoorziening een punt van aandacht en resulteerde dit daarna in een stijging van de huurderswaardering.

In de processen krijgen onze teamleden, zowel aan de telefoon als de teamleden die namens LWW bij de huurders thuishouden, cijfers rond de 8. De verbeterpunten zitten met name bij externe partijen die voor ons werkzaamheden uitvoeren. Dit vraagt onze continue aandacht.

In 2024 is een nieuwe visie op klantdienstverlening vastgesteld. Wij hebben met elkaar afgesproken hoe wij onze klanten het beste kunnen én willen helpen. Hoe zorgen wij als organisatie ervoor dat klanten op een vriendelijke, efficiënte en persoonlijke manier worden bediend. Onze visie op dienstverlening hebben wij vertaald naar vier beloften aan onze klant:

- Wij zijn klantgericht;
- Wij zijn duidelijk;
- Wij zijn toegankelijk;
- Wij bieden dienstverlening op maat waar mogelijk.

De ambities uit onze klantdienstverleningsvisie vragen acties en interventies. Bijvoorbeeld op verder verbeteren van de vaardigheden van onze medewerkers door middel van trainingen, maar ook de uitrol van een klantportaal en klantvolgsysteem. Monitoring van de klanttevredenheid op onze dienstverlening hoort daarbij: periodieke door het KWH maar ook door het voortzetten van de eerder gestarte aftersales na reparatieverzoeken en het uitzetten van enquêtes na onderhoudsprojecten.

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 2024 zijn op het gebied van leefbaarheid en woningtoewijzing geen klachten neergelegd bij één van de instanties die klachten onafhankelijk behandelen.

Huurcommissie

De klachten bij de huurcommissie betroffen 6 bezwaarschiften tegen de huurverhoging. Van één klacht is nog geen uitspraak geweest. Bij de overige 5 klachten is Lek en Waard Wonen in het gelijk gesteld.

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

1.2.8 Prestatieafspraken

Nationale prestatie afspraken (NPA)

Eind 2022 zijn Nationale prestatieafspraken (NPA) gemaakt tussen het Rijk, de vereniging Nederlandse Gemeente, de Woonbond en de gezamenlijke woningcorporaties. De prestatieafspraken zijn vastgesteld voor een periode van tien jaar, van 2022 t/m 2030. De afspraken zijn geclusterd langs een vijftal thema's. Het doel was op regionaal niveau tot een Regionale Realisatie Agenda (RRA) te komen waarbij de nationale prestatieafspraken werden doorvertaald in een regionale opgave. De agenda betreft afspraken tussen provincie, lokale gemeenten en de lokale woningcorporaties.

Lek en Waard Wonen is voor de RRA ingedeeld in de regio Zuid-Holland Zuid. Dit is een groot geografisch gebied waar Goeree-Overflakkee, de Hoeksche Waard, Drechtsteden en Alblasserwaard samen zijn gevoegd.

Helaas hebben wij binnen de regio geen overeenstemming kunnen bereiken over de opgave. De corporaties hebben dan ook de RRA niet ondertekend. Wel hebben alle corporaties aangegeven zich in ieder geval in te gaan zetten voor de RRA zoals deze is vastgesteld binnen de regio, maar de discussiepunten op lokaal niveau nogmaals te bespreken.

Beschikbaarheid

Kijken we naar de omvang van Lek en Waard Wonen dan vertegenwoordigen wij 0,1% van de nationale sociale woningvoorraad. Landelijk is het doel om in de periode van de NPA 900.000 woningen bij te bouwen waarvan 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden huurwoningen. Voor Lek en Waard Wonen betekent dit een opgave van 250 sociale huurwoningen en 50 middenhuur woningen in tien jaar.

Daarnaast zijn afspraken in de NPA gemaakt over verkoop en sloop. Sloop is in de planperiode alleen bedoeld om tot vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad te komen. Ten aanzien van verkoop wordt een beroep op de corporaties gedaan om hierin terughoudend te zijn.

In totaal heeft Lek en Waard Wonen 478 nieuwbouwwoningen ingerekend in de planperiode tot 2032. Hiervoor moeten dan wel 90 woningen worden gesloopt. Ten aanzien van verkoop is in de basis een verkoopstop ingesteld. Alleen woningen die muteren die echt geen bijdrage meer leveren aan de portefeuille, zoals de laatste woning in een specifiek complex, worden verkocht. Dit doen wij tegen het hoogste bod uit de markt. Eind 2024 is 1 woning uit exploitatie genomen. Het betreft een appartement in een VvE complex bestaande uit 44 woningen, bestaande uit twee gedeelten. Eén 'huurgedeelte' met 22 woningen en een 'koopgedeelte' waarin wij eigenaar zijn van 3 woningen. Begin 2025 zal de overdracht plaatsvinden.

Verduurzaming

Het doel in de NPA ten aanzien van verduurzaming is om in 2050 geen CO₂ uitstoot meer te hebben in de gebouwde omgeving. Hiervoor moeten woningen van het gas af en worden voorzien van een andere bron voor warmte en warm water. Ook gaat het over de kwaliteit en het comfort van de woning. Hierbij moet een groot deel van de woning toekomst klaar geïsoleerd worden en woningen met een EFG label wordt uit-ge-faseert.

Concreet is het doel voor corporaties om uiterlijk in 2030 in totaal 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken. Hierbij wordt wel gesteld dat gemeentes in dit traject als eerste aan zet zijn om te komen tot concrete plannen.

Kijken we naar de opgave van Lek en Waard Wonen dan betekent dit dat we 450 woningen aardgasvrij zouden moeten maken tot en met 2030. De gemeente Molenlanden heeft een visie op de transitie warmte maar deze gaat niet in op hoe te komen tot aardgasvrij. Dit heeft met de geografische ligging te maken van de kernen binnen de gemeente, waardoor bijvoorbeeld de aanleg van een warmtenet erg lastig wordt. Aardgasvrij zal naar alle waarschijnlijkheid op individuele woningbasis moeten worden doorgevoerd.

Primair zet Lek en Waard Wonen zich in de planperiode in om toekomstklaar te isoleren. Gebaseerd op het landelijke doel van 675.000 woningen toekomstklaar te isoleren betekent dit voor Lek en Waard Wonen 675 woningen. Lek en Waard Wonen heeft daarom in 2024 zowel ingezet op renovatie als verdere isolatie van de woningvoorraad. Ook is in de planning rekening gehouden met het uit faseren van de laatste EFG label woningen, uiterlijk in 2027. CV-installaties worden daar waar kan bij einde levensduur vervangen voor hybride warmtepompen en op 918 woningen zijn zonnepanelen aangebracht die moeten zorgen voor natuurlijke opwekking van energie. In 2024 is een duurzaamheidsvisie opgesteld met als doel om in 2050 een volledig CO₂ neutrale woningvoorraad te hebben en is gestart met op complex niveau te kijken naar het terugdringen van de warmtevraag om zo te komen naar woningen die toekomst gereed zijn.

Betaalbaarheid

In navolging op 2023 heeft Lek en Waard Wonen zich in 2024 weer sterk ingezet op de betaalbaarheid van haar woningportefeuille. Dit hebben wij gedaan door sterk in te zetten op verdere verduurzaming met als doel de warmtevraag in de woningen te verlagen en huurders van individuele woningen die een dak hebben dat geschikt is voor zonnepanelen, tegen een kleine vergoeding panelen aan te bieden.

Verder hebben wij in 2024 huurders die konden aantonen dat hun inkomen is gedaald tot of onder het sociaal minimum, een huurverlaging gegeven conform de in 2023 uitgerolde regeling. Dit betekende in 2024 een verlaging tot € 577,91 (prijspeil 2024). Hiervoor hebben we 5 aanvragen ontvangen, waarvan er 4 zijn toegekend.

Op basis van de totale sociale woningvoorraad in Nederland staat in de NPA dat het doel is landelijk 46% van de sociale voorraad een contracthuur te laten hebben onder € 577,91(2024). Eind 2024 hadden 33 % van onze woningen een contracthuur gelijk aan of onder de € 577,91 (2024). Lek en Waard Wonen heeft dit niet opgenomen in het huurbeleid. Hier wordt niet actief op gestuurd. Verhoudingsgewijs huisvest Lek en Waard Wonen mensen uit de doelgroep met een hoger sociaal inkomen.

Tenslotte stelt de NPA dat corporaties zich moeten inzetten op de realisatie van midden- huurwoningen. Lek en Waard Wonen heeft besloten dit te doen door woningen uit de bestaande voorraad aan te wijzen die geschikt zijn voor de verhuur in deze categorie. Hierbij willen wij wel in het verlicht regime blijven. Dit betekent dat niet meer dan 5% van onze omzet mag worden gegenereerd met niet-daeb activiteiten. Dit monitoren wij strak. In 2024 zijn 6 woningen in de middenhuur verhuurd.

Leefbaarheid

Het woongenot dat bewoners beleven is afhankelijk van zowel de kwaliteit van de woning als die van de leefomgeving. In de NPA is concreet afgesproken dat er geen woningen meer in de portefeuille mogen voorkomen met een onderhoudskwaliteit van categorie 5 en 6, tenzij het slooppjecten betreffen. Lek en Waard Woningen heeft op dit moment geen woningen in deze categorie, maar heeft wel woningen waarvan het product niet meer aansluit op de huidige vraag en daarmee niet meer voldoet aan de kwaliteit die wij willen bieden. Ook hebben wij woningen die vragen om renovatie. Deze werkzaamheden staan de komende jaren gepland.

De gemeente Molenlanden kent geen grote leefbaarheidsproblematiek. Lek en Waard Wonen kent wel individuele casussen. Hiervoor wordt samengewerkt met lokale instanties en zorgverleners. Ook zien wij dat het onderhouden van privé buitenruimte aandacht vraagt. In 2024 is een start gemaakt met de uitrol van tuinbeleid dat op termijn moet gaan resulteren in een beter inrichting en onderhoud van deze privé buitenruimte.

Bij leefbaarheid gaat het ook over het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals kwetsbaren en statushouders. Ten aanzien van het huisvesten van kwetsbare groepen voldoen wij aan hetgeen de gemeente van ons vraagt. Echter is het niet gelukt de taakstelling op het gebied van het huisvesten van statushouders te realiseren.

Er is ondertussen zelfs sprake van een aanzienlijke achterstand die in de laatste jaren is opgelopen tot 37 kandidaten. Het betreft voornamelijk alleenstaanden. Hier hebben wij in ons huidige woningbezit niet voldoende passende voorraad voor. Het doel was om het oude gemeentehuis om te gaan bouwen tot woonunits voor alleenstaande statushouders waardoor de achterstand snel kon worden ingelopen, echter is dit onder druk van de gemeenteraad begin 2025 afgeblazen.

Tenslotte is leefbaarheid gericht op het huisvesten van ouderen. Het gaat hierbij met name om wonen met zorg. Hier hebben wij in 2024 sterk op ingezet. Bijna al onze nieuwbouw-plannen zijn gericht op het kunnen wonen met zorg als dat nodig is, maar dat niet alleen. In samenwerking met Waardeburgh, één van de lokale zorgaanbieders, zijn wij aan het kijken of wij een woonzorgzone kunnen realiseren in Groot-Ammers. Ook zijn wij actief aangesloten bij de VVT Alliantie Waardenland, waarbij wij met alle welzijnsorganisaties, zorgpartijen en corporaties die in de Alblasserwaard actief zijn samen komen om het vraagstuk omtrent wonen met zorg naar de toekomst toe beheersbaar te kunnen houden voor alle partijen.

Samenwerking en Uitvoering

Tenslotte zijn in de NPA afspraken gemaakt over de samenwerking en uitvoering. Zoals aangegeven is het in deze regio niet gelukt om tot een breed gedragen realisatieagenda te komen. Dit neemt niet weg dat er wel wordt samengewerkt. Vanuit de regio participeren wij in overleggen met provincie en gemeentes. Daarnaast werken wij als corporaties goed samen. In 2024 is met regelmaat overleg geweest waarbij onderwerpen als samenwerken en solidariteit op de agenda stonden.

Lokaal weten de gemeente, zorgpartijen, welzijnsorganisaties en collega-corporaties elkaar ook steeds beter te vinden. In 2024 heeft Lek en Waard Wonen zowel met de zorgpartijen Waardeburgh als Sprank een intentieovereenkomst gesloten voor de transformatie en realisatie van een tweetal zorgcomplexen en hebben wij samen met de twee collega-corporaties besloten vanuit de solidariteit gedachtegang bijzondere en lastige opgaven samen op te pakken, zoals de uitbreiding van de lokale woonwagenlocatie. De kosten voor uitbreiding van deze locatie dragen in dit geval KleurrijkWonen en Lek en Waard Wonen samen.

Tenslotte is eind 2024 een start gemaakt met de voorbereiding van de versnellingstafel Molenlanden. Het doel van deze tafel is de woningbouwproductie binnen de gemeente te gaan versnellen. Feitelijk

ontmoeten aan deze tafel de gemeente, corporaties, bouwers, ontwikkelaars en makelaars elkaar. Begin 2025 zal de tafel voor de eerste keer samenkomen.

Lokale prestatie afspraken (LPA)

Eind 2021 zijn lokale prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente Molenlanden, de drie huurders-belangenverenigingen en de 3 corporaties die actief zijn in Molenlanden te weten Tablis Wonen, KleurrijkWonen en Lek en Waard Wonen. De prestatieafspraken zijn vastgesteld voor een periode van drie jaar, van 2022 t/m 2024. De afspraken zijn geclusterd langs een zestal thema's.

Betaalbaarheid

De prestatieafspraken die gericht zijn op betaalbaarheid hebben betrekking op het toepassen van het huurbeleid, de verdeling tussen de verschillende huurprijscategorieën, de woonlasten, het gebruik van de vrije ruimte en het op de markt brengen van betaalbare koopwoningen.

In 2024 heeft Lek en Waard Wonen het kader van de rijksoverheid ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging en conform de afspraken in de NPA (opvolger van het sociaal akkoord) toegepast. Ook de afspraak om 75% van de woningen te verhuren tegen een huurprijs tot aan de tweede aftoppingsgrens is in 2024 net niet meer gerealiseerd. Bij mutatie voeren wij een ander huurbeleid dan voorheen, hierdoor wordt circa 50% van de woningen verhuurd tegen de tweede aftoppingsgrens en 50% met een huurprijs in de categorie sociaal duur. Dit is passend bij de inkomenspositie van woningzoekenden die willen wonen in Molenlanden. In de nieuwe getekende prestatieafspraken is dit percentage komen te vervallen. In de nieuwe prestatieafspraken is afgesproken dat minimaal 95% beschikbaar is voor sociale huur.

In 2024 hebben wij ons wederom ingezet om de woonlasten te beperken. Dit door de woningen te isoleren waardoor de warmtevraag per woning omlaaggaat. Daarnaast bieden wij huurders die dat willen zonnepanelen aan. In 2024 hebben wij wel gemerkt dat minder huurders dan de jaren daarvoor zonnepanelen willen afnemen, onder andere door wijzigingen in overheidsbeleid ten aanzien van de salderingsregeling.

Met de introductie van de middenhuur en de hogere inkomensgrenzen voor sociaal dure woningen blijkt dat wij steeds minder de DAEB vrije ruimte hoeven in te zetten. In tegenstelling tot andere woonplaatsen blijkt dat de sociaal-economische stabiliteit redelijk goed verdeeld is.

Tenslotte hebben wij in navolging van 2023 ook in 2024 geen woningen conform een kortingsregeling verkocht. Wij zijn bewust van deze prestatieafspraken afgestapt. We hebben een zeer beperkte verkoopvijver. Wij verkopen allen een woning als deze echt op de lange termijn geen bijdrage meer levert aan de volkshuisvestelijke taak. Zo is eind 2024 1 woning in de verkoop gekomen in een VvE complex waarbij wij slecht 3 appartementen in eigendom hebben. Wanneer deze appartementen leegkomen dan verkopen wij ze alsnog, maar wel tegen het hoogste bod.

Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van woningen is enerzijds afhankelijk van het aantal woningen dat muteert en anderzijds de realisatie van nieuwbouwwoningen.

In 2024 is gestart met de bouw van 14 sociale huurwoningen in Langerak-Zuid.

Daarnaast zijn na een lang proces van vergunningverlening in het kader van Flora en Fauna, de 10 woningen op de Middelweg waar nieuwbouw gerealiseerd wordt, gesloopt. Verder is gewerkt aan in totaal 12 nieuwbouwprojecten die in de periode 2022-2032 gerealiseerd zouden moeten worden. Het traject om te komen tot realisatie duurt echter langer dan verwacht. De komende jaren heeft Lek en Waard Wonen in totaal de realisatie van 470 woningen begroot.

Eind 2024 is met de gemeente Molenlanden afgesproken een gemeentelijke versnellingstafel te gaan starten, waarbij alle relevante partijen die betrokken zijn bij woningbouw samenkomen met als doel de planvorming en de realisatie te versnellen, zodat ook daadwerkelijk meer woningen beschikbaar komen.

Bijzonder doelgroepen

In 2024 hebben alle partijen zich ingezet om de afspraken die zijn gemaakt ten aanzien van bijzondere doelgroepen alsnog te realiseren. Lek en Waard Wonen heeft zelf een doorvertaling gemaakt van de Woonzorgvisie die door de gemeente al eerder is vastgesteld. Deze visie sluit aan op de stappen die Lek en Waard Wonen samen met de lokale zorgorganisatie Waardeburch probeert te maken om zorg ook in de toekomst binnen de kernen van Lek en Waard Wonen te kunnen blijven bieden.

De taakstelling voor het huisvesten van de HKG doelgroep (Kwetsbare Groepen) is in 2024 gerealiseerd. Ook is door Lek en Waard Wonen gewerkt aan het meer zichtbaar zijn in haar kernen door ervoor te zorgen dat de leden van de teams Klant & Wonen en Vastgoed & Ontwikkeling als ze buiten zijn, herkenbaar zijn door hun kleding, de bedrijfsauto's en de fietsen die zij respectievelijk aanhebben en gebruiken. Hierdoor kunnen huurders ons direct op straat aanspreken als dat nodig is.

Lek en Waard Wonen heeft zich gecommitteerd aan het preventieprotocol huisuitzetting. Wij hebben ons sterk ingezet om mensen waarvan wij signaleren dat ze begeleiding nodig hebben, ze deze ook daadwerkelijk krijgen. Hiervoor wordt samengewerkt met Avres, de uitvoeringsorganisatie van de gemeente Molenlanden en verschillende welzijnspartijen. Onze inzet betekent echter niet dat in 2024 toch huisuitzettingen hebben plaatsgevonden. We proberen het te voorkomen maar mensen moeten wel zelf open staan voor begeleiding.

Tenslotte hebben wij samen met de 2 collega-corporaties die actief zijn in Molenlanden en de gemeente een woonwagengebeleid opgesteld. Afgesproken is om vanuit het solidariteitsbeginsel gezamenlijk met de 2 corporaties invulling te gaan geven aan de opgave die er ligt om meer woonwagenvoorzieningen binnen de gemeente te realiseren.

Duurzaamheid en kwaliteit

De prestatieafspraken die gericht zijn op duurzaamheid hebben betrekking op het terugdringen van de warmtevraag bij bestaande woningen, het inzetten van subsidies en het voldoen aan verregaande duurzaamheidseisen bij woningbouw.

In 2024 is door Lek en Waard Wonen sterk ingezet op zowel de duurzaamheid als de kwaliteit van de woningen. Het renovatieproject van 39 seniorenwoningen is in 2024 afgerond en daarnaast is verder gegaan met het isoleren van al onze woningen. Lek en Waard Wonen is al in 2016 gestart met het isoleren van haar woningen tot label B.

Eind 2024 zijn de laatste twee isolatieprojecten gestart. Het betreffen het project in Streefkerk en het zogeheten narooiproject. Mensen die in een eerdere fase niet wilde meewerken aan het isoleren van hun woning hebben alsnog de kans gekregen de woning te laten isoleren. Doen ze alsnog niet mee dan zullen deze woningen pas bij een eventuele mutatie kunnen worden aangepakt. Door de isolatie zal de energievraag van woningen verder afnemen.

Ook aan de binnenzijde van de woningen is zowel gewerkt aan duurzaamheid als aan kwaliteit. Zo is in 2024 weer een groot aantal installaties, badkamers, toiletten en keukens vervangen. Dit zorgt voor meer wooncomfort voorbij onze huurders.

Er is door Lek en Waard Wonen in 2024 geen aanspraak gemaakt op de RREW-subsidie (Regeling Reductie Energiegebruik Woningen).

In 2024 is een start gemaakt met de bouw van 14 sociale huurwoningen in Langerak-Zuid. Deze woningen zullen conform de BENG normen worden oplevert. Bij de ontwikkeling van de overige 470 woningen die in de planning staan, zal ook de BENG norm gehanteerd worden.

Tenslotte is in 2024 de uitrol van zonnepanelen verdergegaan. Eind 2024 hebben wij op 918 grondgebonden woningen zonnepanelen liggen en op 152 woningen die zich bevinden in een appartementen complex.

Met de inzet op duurzaamheid en kwaliteit heeft Lek en Waard Wonen voldaan aan hetgeen vanuit de lokale prestatieafspraken van haar verwacht wordt.

Leefbaarheid

De prestatieafspraken die gericht zijn op leefbaarheid hebben betrekking op het uitvoeren van wijkschouwen en op doelgroepspreiding. Helaas heeft in 2024 geen officiële wijkschouw plaatsgevonden in de kernen waar Lek en Waard Wonen actief is. Zowel de gemeente als politie wilden geen mankracht vrijmaken om dit te doen. Ten aanzien van de politie heeft dit ook te maken gehad met het feit dat er maandenlang gestaakt is, waardoor meerdere processen binnen onze organisatie geen doorgang konden vinden. Ook in de andere kernen in Molenlanden heeft geen wijkschouw plaatsgevonden.

Daarentegen is de directeur-bestuurder samen met vertegenwoordigers van de Huurdersstichting en het Team Sociaal Beheer in het laatste kwartaal van 2024 tijdens De week van de Huurdersstichting die voor het derde jaar op rij werd georganiseerd, op pad geweest. Dit jaar zijn de kernen Nieuwpoort, Langerak, Groot-Ammers, Nieuw-Lekkerland Dorp en Nieuw-Lekkerland Middelweg bezocht. Uit de rondgang zijn met name acties voortgekomen die betrekking hebben op vervuiling in en rondom de woning. Het team is met de acties actief aan de slag gegaan.

Ten aanzien van de afspraken rondom spreiding zien wij dat het huurtoewijzingsbeleid dat eind 2022 is vastgesteld, goed werkt waardoor verschillende doelgroepen met gelijke kansen voor een woning in aanmerking kunnen komen.

Bij het huisvesten van statushouders is de achterstand van nog te realiseren plaatsingen helaas opgelopen van 30 bij aanvang van 2024 naar 37 te huisvesten statushouders eind 2024. Wij hebben grote moeite om voor alleenstaande statushouders passende huisvesting te vinden. Het doel was dat de gemeente het oude gemeentehuis in Hoornaar zou gaan transformeren naar woonvoorzieningen voor alleenstaande statushouders. Hierdoor zouden wij in gezamenlijkheid met onze collega-corporaties in een keer een grote stap kunnen maken in de realisatie van de taakstelling. Helaas is ten tijde van het schrijven van het jaarverslag, onder druk van omwonende en de gemeenteraad, de realisatie van het project gestopt. Met de gemeente zullen wij opzoek blijven naar andere oplossingen.

Met de inzet op leefbaarheid heeft Lek en Waard Wonen niet volledig voldaan aan hetgeen vanuit de lokale prestatieafspraken van haar verwacht wordt.

Participatie

In de prestatieafspraken is over participatie opgenomen dat de voortgang van de prestatieafspraken in gezamenlijkheid met de betrokken partijen geëvalueerd zal worden. Daarnaast staat opgenomen dat corporaties het jaarlijkse bod niet hoeven uit te brengen. De evaluatie heeft plaatsgevonden tijdens de tweejaarlijkse bestuurlijke overleggen, waar alle partijen bij aansluiten.

Ten aanzien van het bod heeft Lek en Waard Wonen om ook in 2024 wel een bod uit te brengen. Wij doen dit omdat we het belangrijk vinden om onze ambities goed op een rij te hebben staan en omdat wij tevens van mening zijn dat de geldende prestatieafspraken op onderdelen niet concreet genoeg zijn. De gemeente heeft ons bod positief ontvangen en ons bod als uitgangspunt gebruikt om te komen tot de nieuwe lokale prestatieafspraken voor de periode van 2025 tot en met 2027.

Ten aanzien van hoe participatie gedefinieerd was in de prestatieafspraken zijn wij tevreden met de prestatie die wij geleverd hebben.

Nieuwe lokale prestatieafspraken 2025-2027

In 2024 is hard gewerkt aan nieuwe set prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersvertegenwoordigers en de 3 woningcorporaties die actief zijn in Molenlanden. Uitgangspunten hierbij zijn geweest: de nationale prestatieafspraken, de realisatie agenda, de nog fingerende woonvisie, de visie op wonen en zorg, de koersplannen en ondernemingsplannen van de corporaties en huurdersverenigingen en het bod op de prestatieafspraken van Lek en Waard Wonen. In gezamenlijkheid hebben wij ook een woningmarktbehoefte-onderzoek laten uitvoeren met als resultaat een set aan afspraken voor de komende 3 jaar, die concreter zijn dan voorheen.

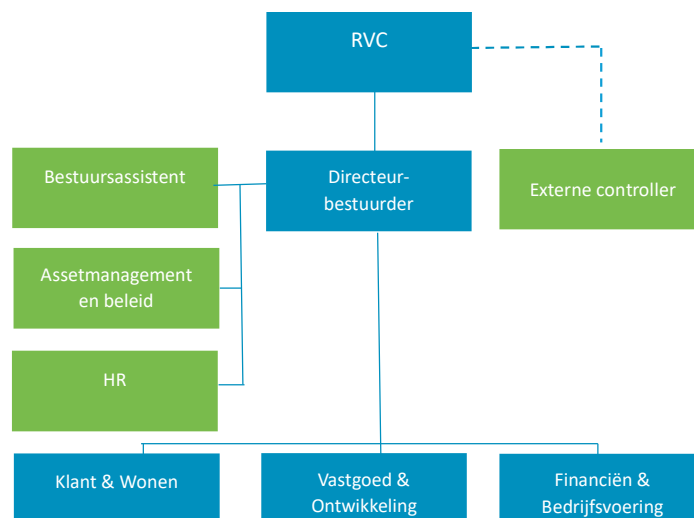
1.3.Organisatie, Automatisering en Financiën

1.3.1 Organisatie

Organisatiestructuur

Sinds 1 januari 2023 werken we vanuit drie afdelingen met ieder eigen specialismen. In plaats van generalistische functies is ervoor gekozen om competentiegericht invulling te geven aan de taken en rollen. Hierdoor is met name de inzet op strategisch en beleidsniveau, op het gebied van IT, data en managementinformatie en op het gebied van vastgoed en ontwikkeling uitgebreid.

Actueel organigram



Formatie

Onderstaande tabel laat de formatie per einde jaar zien.

Medewerkers	2024	2023
Aantal medewerkers	27	26
Aantal fte (excl. vacature en externen)	23	22

Per 31-12-2024 zijn er nog 2 vacatures, 1 voor Klant & Wonen en 1 voor Vastgoed & Ontwikkeling. 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 2024 externen ingeschakeld als gevolg van openstaande vacatures, lang ziekteverzuim en zwangerschapsverlof.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2024 kan als volgt worden gespecificeerd.

Ziekteverzuim	2024	2023
Kort	0,61%	2,14%
(Middel)lang (excl. zwangerschap)	6,23%	1,47%

In 2024 hebben we helaas te maken gehad met 3 langdurig zieken. Per einde van het jaar is 1 werknemer inmiddels aan het re-integreren, de ander komt in 2025 terug. Het landelijk gemiddelde is 4,3% (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 € 90.218 (2023: € 55.385). Dit zijn kosten voor individuele opleidingstrajecten en trainingen, bedrijfsbrede cursussen en coaching van een aantal medewerkers. Er is extra geïnvesteerd in opleidingen voor nieuwe medewerker o.a. vanuit MTO onderzoek, daarnaast is extra ingezet op het versterken van het MT, o.a. door inzet van personal coaching, opleidingen aan de Baak. Ook andere medewerkers hebben opleidingen gevolgd om hun competenties (verder) te verbeteren. Naast de individuele opleidingen zijn er bedrijfsbrede trainingen georganiseerd, o.a. voor A.I.

Cultuur

Binnen onze organisatie heeft cultuur een centrale plaats. Het afgelopen jaar hebben we ons gericht op het verbeteren van de samenwerking, communicatie en betrokkenheid binnen alle lagen van de organisatie. Dit is een belangrijk speerpunt geweest in onze strategie, omdat wij geloven dat een sterke organisatiecultuur de basis vormt voor succes op de lange termijn.

De resultaten van deze inspanningen worden steeds duidelijker zichtbaar. Door gerichte opleidingsprogramma's en coachingstrajecten, afgestemd op de behoeften en talenten van onze medewerkers, hebben we een stap gezet richting het versterken van hun competenties. Het is belangrijk dat we nog duidelijker zijn naar elkaar en elkaar durven aan te spreken/ feed back te geven. Hierdoor kunnen onze medewerkers niet alleen beter inspelen op de uitdagingen van vandaag, maar zijn we ook beter voorbereid op de eisen van de toekomst.

Begin 2024 hebben we een Medewerkers Tevredenheidsonderzoek (MTO) uitgevoerd. De deelname was hoog en ook de overall score laat zien dat medewerkers over het algemeen tevreden zijn. De uitkomsten van het MTO zijn in de organisatie gedeeld. Het Managementteam (MT) heeft 3 speerpunten benoemd en deze zullen we blijven monitoren.

Hoewel we er nog niet zijn, zien we positieve ontwikkelingen in de groei van onze medewerkers en de organisatie als geheel. Deze vooruitgang motiveert ons om onze inzet in 2025 voort te zetten. Met een scherp oog voor persoonlijke ontwikkeling en een cultuur van leren en verbeteren blijven we bouwen aan een toekomstbestendig Lek en Waard Wonen.

1.3.2 Automatisering

Het proces rondom automatisering vraagt nog steeds veel inspanning. Ook in 2024 is ingezet op optimalisatie van het ERP systeem, onder andere door middel van de inzet van consultants. Hierdoor kunnen teamleden heel specifiek vragen stellen over dingen waar ze tegenaan lopen.

Daarnaast blijven we investeren in de beveiliging van onze systemen en gegevens. Cybersecurity is en blijft een cruciaal aandachtspunt. Ook in 2024 hebben we gebruik gemaakt van Arda, een online trainingsprogramma voor digitaal bewustzijn. In 2024 hebben we opdracht gegeven voor de

implementatie van een klantportaal, klantvolgsysteem en een nieuwe website. Eind kwartaal 1 2025 zal de implementatie worden gestart.

Onze ambitie voor de toekomst is helder: duidelijke procesbeschrijvingen, een efficiëntere inzet van ons systeem, ondersteund door een eenduidige werkwijze die consistent is binnen de gehele organisatie. Hiermee willen we niet alleen een stevige basis leggen voor verdere groei, maar ook onze wendbaarheid vergroten om snel te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. De implementatie van de nieuwe wet betaalbare huur is in ons ERP systeem doorgevoerd.

1.3.3 Financieel resultaat

Bedragen	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.428	7.978
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-3	76
Nettoresultaat overige activiteiten	297	102
Overige organisatiekosten	-234	-241
Leefbaarheid	-178	-166
Bedrijfsresultaat	7.310	7.749
Waardeverandering vastgoedportefeuille	44.458	-1.282
Saldo financiële baten en lasten	-2.018	-1.926
Belastingen	-1.481	-1.535
Resultaat na belastingen	48.269	3.006

Bedragen x € 1.000

1.4 Kengetallen

Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020
Gegevens bezit					
Woningen en woongebouwen	2434	2433	2433	2450	2.434
Overige wooneenheden	115	115	115	115	115
Bedrijfsruimten, garages, gronden	88	90	90	93	84
Totaal verhuurbare eenheden (vhe)	2.637	2.638	2.638	2.658	2.633
Woningen in aanbouw	14	0	0	0	28
Garages in aanbouw	0	0	0	0	8
Woningen in voorraad	1	0	0	1	6
Gemiddelde WOZ-waarde per vhe	233.835	223.611	197.708	178.918	165.510
Mutaties in bezit					
Aantal opgeleverd	0	0	1	36	0
Aantal verkocht bestaand	-1	0	-1	-11	-4
Aantal uit exploitatie naar voorraad	-1	0	0	-1	-4
Aantal gesloopt*	0	0	-16	0	0
Administratieve aanpassingen	-1	0	-4	1	1
Aantal aangekocht voor doorverkoop	0	0	1	1	2
Aantal aangekocht voor verhuur	2	0	0	0	0
Aantal verkocht na terugkoop	0	0	-1	-3	-1
Aantal waarvan voorwaarden zijn afgekocht (VOV)	-1	-1	0	0	0
Aantal verkocht uit voorraad	0	0	0	-4	0

Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal wooneenheden naar huurprijsklasse					
Kwaliteitskortingsgrens	226	329	391	484	409
Betaalbaar laag	1341	1439	1282	1487	1.291
Betaalbaar hoog	254	239	405	231	291
Sociaal duur	556	363	283	195	314
Midden huur (DAEB)	25	26	43	29	105
Midden huur (niet-DAEB)	32	37	29	24	24
Prijs/kwaliteit-verhouding woningen					
Gemiddelde huurprijs per 31 december	624	582	566	552	554
Gemiddeld aantal punten WWS	172	160	160	158	156
Gemiddeld percentage maximale huurprijs	57%	61%	65%	66%	68%
Gemiddelde huurverhoging (incl. huurharmonisatie)	6,7%	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 in 2024.

Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020
Kwaliteit (excl. Functionele toegerekende kosten)					
Kosten niet-planmatig onderhoud per vhe	866	748	655	643	550
Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.572	1.412	1.325	1.217	953
Verhuur van woningen					
Mutatiegraad (excl. verkopen)	5,6%	5,8%	4,6%	6,3%	5,0%
Leegstandsgraad incl. verkoop	0,6%	0,7%	0,7%	0,9%	0,8%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	2,6%	2,8%	1,7%	1,6%	1,5%
Huurderving leegstand in % van de jaarhuur	0,6%	0,6%	0,4%	0,6%	0,5%
Financiële continuïteit					
ICR (min 1,4)	2,95	3,05	2,93	2,04	2,03
LTV beleidswaarde (max 70%)	26%	34%	30%	43%	51%
Solvabiliteit beleidswaarde (min 30%)	71%	62%	65%	51%	45%
Dekkingsratio (max 70%)	18%	19%	17%	21%	25%
Solvabiliteit marktwaarde	82%	80%	80%	78%	78%
Rentabiliteit eigen vermogen	12,3	0,9	0,1	14,4	2,6
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,9	2,8	2,9	3,2	3,5
Rentabiliteit totaal vermogen	10,0	0,7	0,1	12,0	2,6
Operationele cash-flow per vhe	1.584	1.609	1.518	879	940
Balans en winst- en verliesrekening					
Eigen vermogen per vhe	149.199	130.845	129.706	128.542	111.032
Totaal huuropbrengsten per vhe	7.205	6.931	6.799	6.644	6.606
Rentelasten per vhe	811	764	758	821	906
Jaarresultaat per vhe	18.305	1.139	189	18.554	2.850
Personeelsbezetting					
Werkelijk (fte)	23,1	22,0	19,5	17,2	18,4
Werkelijk (fte) per 1.000 vhe	8,8	8,3	7,4	6,5	7,0

1.5 Verslagen

1.5.1 Verslag van Raad van Commissarissen

Voorwoord van de voorzitter

De Raad van Commissarissen (RvC) is nauw betrokken bij het reilen en zeilen van Lek en Waard Wonen. Dit is in 2024 enerzijds vormgegeven in de reguliere vergaderingen en anderzijds in de vorm van gesprekken met het Managementteam, de Ondernemingsraad, de Huurdersorganisatie en diverse externe belanghebbenden. Het is goed zichtbaar dat de organisatie inmiddels de vruchten plukt van alle organisatorische ontwikkelingen die zijn uitgevoerd in 2023 en 2024.

2024 is voor de RvC een bewogen jaar geweest. Na het vertrek van de voorzitter van de RvC in februari moest een nieuw evenwicht gevonden worden. Uit de RvC is ondergetekende benoemd tot voorzitter en de heer de heer A. H.G. Rouwers tot vicevoorzitter. Er zijn, om in de open positie te voorzien en met het oog op continuïteit in de toekomst, 2 nieuwe leden geworven waarmee de RvC nu uit 6 personen bestaat.

Eind 2025/begin 2026 zullen er 3 commissarissen aftreden. In 2025 zullen er 2 nieuwe leden geworven worden. In 2026 zal de RvC dan weer conform de statuten uit 5 personen bestaan.

Het is goed om te zien dat de dienstverlening aan de huurders in 2024 van hoog niveau is geweest en zich nog verder ontwikkelt. Dit wordt zichtbaar in een hoge waardering van de huurders. Verder zijn in 2024 diverse mooie projecten in de steigers gezet. Lek en Waard Wonen laat hiermee zien dat er serieus gewerkt wordt aan het samen bouwen aan vertrouwd wonen.

De RvC bedankt alle medewerkers, het management en de directeur-bestuurder voor de inzet en de resultaten dit jaar en bedankt de Huurdersstichting Langs de Lek en de Ondernemingsraad voor de fijne samenwerking.

mr. P.C. de Jong, voorzitter

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.

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 2 separate commissies: de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie.

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 november 2024). Hierbij worden de volgende principes gehanteerd:

1. De woningcorporatie handelt volgens 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 en daarop aanspreekbaar.

4. De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Woningcorporaties beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten.

De toepassing van deze principes uit zich in:

1. Lek en Waard Wonen is stevig in de samenleving geworteld met nadrukkelijke aandacht voor het in stand houden van een evenwichtige gemeenschap, met de focus op het individu en duurzaamheid. De corporatie werkt op basis van de volgende waarden: professioneel, duidelijk, samenwerkingsgericht en menselijk.
2. De directeur-bestuurder heeft in het ondernemingsplan 2022-2025 vastgelegd wat hij ziet als de maatschappelijke, operationele en financiële doelen van Lek en Waard Wonen. De RvC heeft het ondernemingsplan goedgekeurd en ziet toe op de uitvoering daarvan. Via het jaarverslag leggen het bestuur en de RvC verantwoording af over de uitvoering van het ondernemingsplan en de wijze waarop toezicht is gehouden. Hierbij worden afwegingen gemaakt in de meervoudige belangen die aan de orde zijn: het huurdersbelang, het maatschappelijk volkshuisvestelijk belang en de financiële continuïteit van de corporatie.
3. De directeur-bestuurder en de RvC-leden volgen jaarlijks trainingen en cursussen om te voldoen aan de Permanente Educatie-systematiek (zie ook 'Deskundigheidsbevordering').
4. De omgang met belanghebbende partijen is vastgelegd in het stakeholdersbeleid. In dit kader wordt eenmaal per jaar het onderwerp 'omgang met en participatie en invloed van belanghebbenden' geagendeerd voor de RvC. De directeur-bestuurder informeert de RvC daarbij over de ondernomen activiteiten en hoe het stakeholdersbeleid is toegepast door bestuur en organisatie. Daarnaast informeert de directeur-bestuurder de RvC over de werking van lokale netwerken door een update via de schriftelijke bestuursmededelingen die worden geagendeerd voor de RvC-vergaderingen en de notulen die ter informatie met de RvC worden gedeeld.
5. Jaarlijks wordt door de externe controller een fraude-risicoanalyse opgesteld en besproken met de directeur-bestuurder en de RvC. Op basis van de analyse worden zo nodig adviezen voor maatregelen gedaan.

Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling

De RvC heeft vastgesteld dat de leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governance Code Woningcorporaties 2020 (herziene versie november 2024) 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.

Tevens is vastgesteld dat er geen wijzigingen zijn in het vastgoedbezit van het bestuur en de RvC-leden, vergeleken bij de eerdere inventarisatie in juni 2023 waarbij is vastgesteld dat zowel de RvC-leden als de directeur-bestuurder geen woningen of ander onroerend goed verhuren.

Zelfevaluatie

De RvC heeft in het afgelopen jaar op 17 mei een evaluatie gehouden naar aanleiding van het onverwachte vertrek van de voorzitter van de RvC begin dit jaar. Onder begeleiding van een externe begeleider is nader ingegaan op de ontstaande situatie door het vertrek van de voorzitter van de RvC en op welke wijze de continuïteit van de RvC gewaarborgd kan worden. In gezamenlijk overleg is besloten dat de opvolging van de voorzitter binnen de huidige RvC leden dient plaats te vinden.

Op 9 december heeft de RvC onder begeleiding van een externe begeleider teruggeblikt op het afgelopen jaar en samen zijn we tot de conclusie gekomen dat de RvC een hechter team is geworden en de sfeer open en constructief is. Verder zal de RvC samen met de directeur-bestuurder tijdens de RvC vergaderingen voldoende tijd inruimen voor een inhoudelijke verdieping van belangrijke bestuurlijke en volkshuisvestelijke thema's. Ook is nagedacht over de inwerkprocedure van de twee nieuwe commissarissen die per 1 januari 2025 zijn gestart.

Benoemingen en aftreden in 2024

Mevrouw A.M.M. van Breugel is op 31 januari 2024 om persoonlijke redenen afgetreden. De heer P.C. de Jong heeft vanaf dat moment de rol van voorzitter op zich genomen en de heer A.H.G. Rouwers die van vicevoorzitter.

Rond de zomer heeft de RvC, met ondersteuning van een adviesbureau, 2 profielschetsen opgesteld en de werving en selectie uitgevoerd voor 2 nieuwe leden van de RvC: 1 met het profiel juridisch en 1 met het profiel vastgoed/volkshuisvesting. E.e.a. met de intentie dat één van beide te werven commissarissen ook huurderscommissaris zou worden. Om die reden was een afvaardiging van de huurdersorganisatie betrokken bij de keuze van de kandidaten met wie een gesprek zou worden aangegaan.

De werving heeft via meerdere kanalen plaatsgevonden. De vacatures zijn geplaatst op de websites van Lek en Waard Wonen, de VTW, Werkenaanwonen en het wervingsbureau. Daarnaast is de vacature gemeld via sociale media zoals LinkedIn. Tevens is een advertentie geplaatst in AD de Dordtenaar & Rivierenland en in Het Kontakt. Naast de website is het netwerk van het wervingsbureau aangeboord. Zowel via 'direct search' als vanuit de files zijn kandidaten benaderd.

De selectiecommissie voor de huurderscommissaris bestond uit de voorzitter van de Remuneratiecommissie en het nog langstzittende RvC-lid, tevens voorzitter van de Auditcommissie, een afvaardiging van de huurdersorganisatie en de directeur-bestuurder als adviseur.

De selectiecommissie voor de andere kandidaat bestond uit de voorzitter van de Remuneratiecommissie en het nog langstzittende RvC-lid, tevens voorzitter van de Auditcommissie, en de directeur-bestuurder als adviseur. Nadat de selectiecommissie tot een keuze was gekomen, is aan de OR een adviesaanvraag voorgelegd.

In totaal hebben 26 mensen gereageerd. De selectiecommissies hebben met in totaal 5 mensen een gesprek gevoerd.

De RvC heeft in zijn vergadering van november het voorgenomen besluit tot benoeming van de 2 kandidaten genomen per 1 januari 2025, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties en een positief advies van de OR.

Op 19 december werd voor beide kandidaten een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties ontvangen. De OR heeft een positief advies afgegeven, gedateerd op 23 december 2024.

Deskundigheidsbevordering

De RvC heeft in 2024 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	2023	2024	Totaal
A.M.M. van Breugel ¹	9	-	9
P.C. de Jong	11	20	31
A.H.G. Rouwers	16	17	33
R.J.E. Theeuwen	6	5	11
A.A.J.M. Corsmit	8	6	14

¹ Per 31 januari 2024 afgetreden

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

Overleg met de directeur-bestuurder

De voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder hadden in 2024 regelmatig contact en agendaoverleg.

Overleg voltallige raad

In 2024 heeft de RvC als volgt vergaderd, waarbij ook tijdens iedere vergadering de directeur-bestuurder voor een deel niet aanwezig was.

Overleggen 2024	Aantal
Reguliere vergaderingen RvC met de directeur-bestuurder	6
Evaluatievergadering zonder directeur-bestuurder	2

Besluitvorming

Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de RvC een vaststellingsbesluit genomen over het jaarverslag en de jaarrekening 2023 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 2026-2034, de kaderbrief en de begroting voor 2025 goedgekeurd en mandaat gegeven voor de daarbij behorende financiering.

De RvC nam in 2024 een goedkeurings-, dan wel vaststellingsbesluit over de visie op toezicht, de visie op opdrachtgeverschap, het portefeuilleplan, het bod aan de gemeente Molenlanden, de verkoop- en terugkooptijsten, een toevoeging van een BOG-pand aan de verkooplijst, het IC-plan, de algemene huurvoorwaarden, het gewijzigde reglement financieel beleid en beheer, het aangepaste inkoop- en aanbestedingsbeleid, het interne controleplan 2024, het remuneratieverslag over 2023 en het geactualiseerde treasury- en beleggingenstatuut.

In het kader van het bezit heeft de RvC de startdocumenten Middelweg en Mourik (voorafgaand) goedgekeurd en toestemming gegeven voor de vervolgacties in het proces.

Daarnaast heeft de RvC een besluit genomen betreffende de benoeming van de heer P.C. de Jong tot voorzitter en van de heer A.H.G. Rouwers tot vicevoorzitter, het rooster van aftreden van de RvC, de bezoldiging van de RvC, de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan art. 15.3 van de statuten, de benoeming van 2 RvC-leden onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw en een positief advies van de OR, de omgang met een intern kader voor salarisverhogingen, het aangaan van een lening en het onderzoeken van diverse mogelijkheden voor de huisvesting van Lek en Waard Wonen. Ten slotte is gedurende het jaar de nodige aandacht besteed aan de Governance op basis van een door de RvC gehanteerde Governance agenda. Het onderwerp integriteit is met elkaar besproken. Door middel van een verslag naar aanleiding van het stakeholdersbeleid over 2024, is de omgang met, participatie en invloed van belanghebbenden aan de orde geweest.

Overleg met het Managementteam

De RvC heeft tweemaal met het Managementteam gesproken. Eenmaal na het vertrek van de voorzitter van de Raad van Commissarissen en eenmaal in het kader van de 360° feedback voor de beoordeling van de directeur-bestuurder.

Overleg Huurdersorganisaties

De huurderscommissarissen, de heer A.H.G. Rouwers en de heer R.J.E. Theeuwen, hebben tweemaal met de Huurdersstichting Langs de Lek overlegd over diverse actuele onderwerpen. Onderwerpen die hierbij

aan de orde kwamen zijn: het portefeuilleplan, het actieplan en de prioriteiten van de Huurdersstichting, de uitvoering van reparatieverzoeken door Lek en Waard Wonen, het huurbeleid en de betaalbaarheid, het selectieproces voor het werven van een nieuwe huurderscommissaris, het jaarplan 2024-2025 van de Huurdersstichting en de ervaringen met de directeur-bestuurder. 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 het vertrek van de voorzitter van de RvC, de werving van nieuwe RvC-leden, de werking van de nieuwe organisatiestructuur en eventuele verbeterpunten daarin, de ervaringen met het nieuwe ERP-systeem, de huisvesting van Lek en Waard Wonen en de kernwaarden en governance code.

Overleg stakeholders en netwerkpartners

Op 28 november is een stakeholdersbijeenkomst gehouden over klimaatneutraal wonen en werken. Dit gaf de aanwezige RvC-leden de gelegenheid om een groot deel van de stakeholders te ontmoeten en te spreken. Daarnaast heeft de Remuneratiecommissie een gesprek gevoerd met de bestuurder van één van de zorgpartners in het kader van de 360° feedback voor de beoordeling van de directeur-bestuurder.

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 2024 onder andere vergaderd over de jaarrekening en de bijbehorende rapportage van Verstegen Accountants, het Jaarplan 2025 en de (meerjaren)begroting en het Intern Controleplan 2024.

De Auditcommissie heeft de RvC geadviseerd ten aanzien van de volgende financieel economische onderwerpen: de beoordeling van de accountant, de aandachtspunten voor de controle van 2024, de kaderbrief begroting, de concept-managementletter, de halfjaarrapportages, het treasury- en beleggingenstatuut, de voortgang van het treasury jaarplan (via de begroting 2025) en de jaarlijkse beoordeling van de externe controller.

Ook heeft de Auditcommissie de RvC geadviseerd betreffende de (voorafgaande) goedkeuring van de startdocumenten voor de projecten Middelweg en Mourik.

De Auditcommissie heeft in het kader van de beoordeling van de accountant vastgesteld dat de directeur-bestuurder en de manager financiën tevreden waren over het functioneren van de accountant. Vanuit de AC zijn 3 aandachtspunten genoemd:

- in het vervolg is de accountant (ook) eenmaal per jaar aanwezig in de AC;
- vaststellen jaarverslag en jaarrekening bij voorkeur in de mei-vergadering;
- geen eigen oordeel/mening van de accountant in het accountantsverslag.

Samenstelling Auditcommissie 2024

Functie	Naam	Aantal vergaderingen
Voorzitter	A.A.J.M. Corsmit	2
Lid	R.J.E. Theeuwen	2

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 2024 was de heer P.A. Huijsdens directeur-bestuurder.

De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder op basis van de aan het begin van het jaar gemaakte prestatieafspraken. De voorbereiding en praktische uitvoering daarvan gebeurt door de Remuneratiecommissie. De beoordeling van het functioneren van de directeur-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 directeur-bestuurder. Van belang is dat de directeur-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 9 december 2024 het beoordelings- en beloningsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd, waarbij de gemaakte prestatieafspraken het uitgangspunt waren.

Samenstelling Remuneratiecommissie 2024

Functie	Naam
Voorzitter	A.H.G. Rouwers
Lid	P.C. de Jong

Samenstelling Raad van Commissarissen 2024

Functie	Lid
Voorzitter	A.M.M. van Breugel (t/m 31-1-2024) P.C. de Jong (vanaf 01-02-2024)
Vicevoorzitter	P.C. de Jong (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
Governance	+++	+++	+++	+++	+++
Volkshuisvestelijk	++	+++	+++	+++	+++
Vastgoedontwikkeling en beheer	+	++	+++	+++	+++
Financiën en control	+++	++	+++	+++	+++
Juridische zaken	+++	+++	++	++	++
Organisatieontwikkeling en HR	+	++	++	++	+++
Communicatie	+	+	++	++	+

Nevenfuncties

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

- 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 was in 2024 teammanager bij de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant. De heer P.C. de Jong vertegenwoordigt binnen de RvC de deskundigheidsgebieden Juridisch en Governance.

Nevenfuncties van de heer P.C. de Jong in 2024:

- Voorzitter bezwaarschriftencommissie Dordrecht;
- Lid van de Raad van Commissarissen van Mozaïek Wonen;
- Voorzitter commissie bezwaarschriften serviceorganisatie ZHZ (jeugdwet).

De heer P.C. de Jong is benoemd per 1 januari 2018. Op 26 oktober 2021 is de heer P.C. de Jong herbenoemd met ingang van 1 januari 2022 en treedt op 31 december 2025 af.

Dhr. ir. A.H.G. Rouwers MRE is adviseur volkshuisvesting. De heer A.H.G. Rouwers vertegenwoordigt binnen de RvC de deskundigheidsgebieden Volkshuisvesting en Vastgoed.

Nevenfuncties van de heer A.H.G. Rouwers in 2024:

- Voorzitter van de Raad van Commissarissen bij Woningbouwvereniging Heerjansdam
- Zittingslid bij de Huurcommissie
- Voorzitter Cliëntenraad Laurens Thuiszorg
- Lid DB Centrale Cliëntenraad Laurens.

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

Dhr. ir. R.J.E. Theeuwen MRE is partner bij Smart2Result, een advies en managementbureau op het gebied van vastgoed- en gebiedsontwikkeling. De heer R.J.E. Theeuwen vertegenwoordigt binnen de RvC de deskundigheidsgebieden Vastgoed en Financiën. De heer R.J.E. 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).

Nevenfunctie van mevrouw A.A.J.M. Corsmit in 2024:

- Lid van de kascommissie Herenboeren Breda.

Aftreedrooster Raad van Commissarissen per 31 december 2024

Naam	Functie	1 ^e benoeming	Einde 1e termijn	Herbenoeming	Uiterste aftreeddatum
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

1.5.2 Verslag Ondernemingsraad

In dit verslag blikt de OR terug op de besproken en uitgevoerde zaken in 2024.

Vergaderingen en uitgevoerde zaken

Overleggen

De vergaderingen met de directeur-bestuurder hebben plaatsgevonden op 25 juni en 3 december 2024. Voor diverse onderwerpen is er tussentijds overleg geweest. Ook dit jaar hebben wij vergaderd met de Raad van Commissarissen. En daarnaast ook met de Vertrouwenspersoon.

(Advies) Nieuw RvC-lid

Er is een vacature uitgezet voor een nieuw lid van de RvC met kennis van vastgoed en volkshuisvesting. De geschikte nieuwe kandidaat is mevrouw Plasschaert.

Periodiek medisch onderzoek (PMO)

Op ons verzoek is begin 2024 aan alle medewerkers de mogelijkheid geboden om deel te nemen aan een periodiek medisch onderzoek bij Zakenwijzer.

Gedragscodes

Tijdens de medewerkersbijeenkomst in april 2024 is de gedragscode ter sprake gekomen. Hiervoor is een opzet door ons gemaakt en deze is gedeeld met het MT.

Wijziging samenstelling

- Mw. E. Noorland maakt op haar verzoek vanaf december 2024 geen deel meer uit van de OR.
- Mw. D. Krijgsman is aangesteld als nieuw lid.

Training en opleiding

Mw. D. Krijgsman heeft zich aangemeld voor een basistraining WOR. Deze zal zij begin 2025 gaan volgen.

1.5.3 Verslag Huurdersstichting Langs de Lek

Inleiding

In dit jaarverslag doet Huurdersstichting Langs de Lek verslag over haar activiteiten in het afgelopen jaar. Het jaar 2024 was een jaar van transformatie en nieuwe energie voor onze huurdersstichting. We hebben het bestuur versterkt, maar ook onze werkwijze gemoderniseerd om onze stem krachtiger te laten klinken.

Digitalisering en innovatie hebben ons dichterbij onze achterban gebracht, terwijl intensieve samenwerking met partners onze invloed op betaalbare en duurzame huisvesting vergrootte. We hebben niet alleen onze stem laten horen over de uitdagingen van vandaag, maar ook de fundamenten gelegd voor een sterkere toekomst. Samen maken we het verschil en het afgelopen jaar laat die gezamenlijke inspanning een vooruitgang zien.

Het bestuur

Na een succesvolle wervingsactie in samenwerking met Lek en Waard Wonen is het bestuur in 2024 uitgebreid. Bij aanvang van het verslagjaar bestond het bestuur van Huurdersstichting Langs de Lek uit zes bestuursleden, zeven kandidaat-bestuursleden en één interim-bestuurslid in de rol van voorzitter. In juni 2024 zijn zes kandidaten definitief voorgedragen als bestuurslid. Eind 2024 bestond het bestuur na een aantal mutaties uit 9 bestuursleden. Het dagelijks bestuur is deels vernieuwd en vanaf 2025 zal ook de rol van penningmeester door een nieuw bestuurslid worden ingevuld.

In 2024 heeft het bestuur tien keer vergaderd. Zie verder de tabel op pagina 50 van dit jaarverslag.

Adviezen

In 2024 is meermaals gekwalificeerd advies uitgebracht over de volgende beleidszaken:

- 24-02-2024 Huurverhoging 2024
- 26-04-2024 Portefeuilleplan 2023-2032
- 19-06-2024 Wijziging Algemene Huurvoorwaarden en ZAV-beleid
- 24-10-2024 Jaarplan & Begroting.

Voorafgaand aan het uitbrengen van de adviezen heeft Lek en Waard Wonen de tijd genomen om de vragen van de huurdersstichting uitgebreid en zorgvuldig te beantwoorden.

Taken

De Huurdersstichting behartigt vanuit de Overlegwet en de Woningwet de belangen van huurders. Belangrijke taken zijn het adviseren over beleid en het voeren van een constructieve dialoog met zowel huurders als de corporatie. Daarnaast speelt de huurdersstichting een actieve rol in beleidsvorming door gebruik te maken van informatierecht, adviesrecht en instemmingsrecht.

Huurdersstichting Langs de Lek streeft naar een balans tussen het individuele en collectieve belang van huurders, met een scherp oog voor redelijkheid en het bewaken van leefbaar wonen. Het bestuur functioneert binnen duidelijke kaders en rechten, waarbij intensiever contact met huurders, professionalisering en goed stakeholdermanagement belangrijke rollen spelen. Via vergaderingen en overlegmomenten blijft de organisatie zichtbaar en daadkrachtig in het vertegenwoordigen van de huurdersachterban.

De belangrijkste onderwerpen waar de Huurdersstichting naar kijkt zijn:

- Betaalbaar en passend wonen
- Veilige en prettige woonomgeving
- Goede dienstverlening
- Communicatie en opvolging
- 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 gesignaleerd en is er daadwerkelijke invloed op het beleid van Lek en Waard Wonen vanuit een huurdersoogpunt. De huurdersstichting waardeert de betrokken positie die daarin wordt verschaft.

Overzicht vergaderingen 2024

Overlegorgaan	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	Totaal
Bestuur HS	3	3	2	2	10
Periodiek Overleg Dagelijks Bestuur (POD)			2	2	4
Overleg directie LWW-HS, incl., extra overleg kwaliteitsbeleid, belanghouders bijeenkomst etc.	2	1	1	1	5
Overleg tussen RvC en HS (mede door selectieprocedure ivm openstaande vacatures)	1	1	1	1	4
Gemeente, corporaties en HO's (i.z. de Prestatieafspraken)		4	1		5
Gezamenlijke HO's Molenlanden			2	1	3
Totaal					31

Project/werkgroepen

Intern worden de beleidsgroepen verdeeld in een aantal commissies:

- Duurzaamheid
- Leefbaarheid
- Communicatie
- Advies & Beleid

Prestatieafspraken

Binnen de gemeente Molenlanden zijn 3 woningcorporaties actief en daarmee ook 3 huurdersorganisaties. In 2024 zijn er door de driehoek van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, nieuwe meerjarige prestatieafspraken opgesteld. De 3 werkten samen om een goede partij te zijn bij de totstandkoming van de prestatieafspraken vanuit de taakstelling.

Cursussen

In 2024 hebben de bestuursleden geen cursussen gevolgd. Een externe consultant heeft als interim-voorzitter in het eerste half jaar de overgangsfase van het grotendeels vernieuwde bestuur begeleid. Zo heeft de huurdersstichting een goede en sterke start gekregen in haar rol van vertegenwoordiger van huurders.

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 waarderen de tijd, moeite en inspanningen en kijken uit naar een nieuw jaar van constructieve samenwerking.

Het bestuur van Huurdersstichting Langs de Lek

2. Governance, risicomanagement en financiën

2. Governance, risicomanagement en financiën

2.1 Governance

2.1.1 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 Governance Code Woningcorporaties 2020 (herziene versie 2024) vastgelegde beginselen en aanbevelingen. De RvC legt in het jaarverslag verantwoording af.

2.1.2 Bestuur

Het bestuur volgt de Governance Code Woningcorporaties 2020, herziene versie 2024.

Samenstelling en nevenfuncties

Gedurende het verslagjaar bestond het bestuur van Stichting Lek en Waard Wonen uit de heer P.A. Huijsdens.

De heer P.A. Huijsdens had in 2024 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 P.A. 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 directeur-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 op welke manier daar door de huidige directeur-bestuurder aan is voldaan:

PE-punten	2024	2023	2022
P.A. Huijsdens	62	43,5	4

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 de toezichtbrief 2024 is gesteld dat de risico inschatting voor Lek en Waard Wonen laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader.

2.1.3 Overleg met organisatie, gemeente en stakeholders

Overleg met het team van Lek en Waard Wonen

In 2024 zijn 3 organisatiebrede bijeenkomsten georganiseerd. Punten die aan de orde zijn gekomen zijn onder andere:

- Financiën en bedrijfsvoering: Het jaarverslag, de kaderbrief begroting en bewustwording cybercriminaliteit.
- Vastgoed en ontwikkeling: Voortgang diverse projecten.
- Klant en Wonen: Verbetering huurproces en klantdienstverleningsconcept.
- Ondernemingsraad: Gedragscode voor huurders.
- Algemeen/personeelszaken: Medewerkerstevredenheidsonderzoek, integriteit, samenwerking in de regio, assetmanagement(spel), ZAV-beleid en huisstijl.

Overleg met de ondernemingsraad

De directeur-bestuurder heeft in 2024 tweemaal formeel overleg gevoerd met de Ondernemingsraad over onder andere de onderwerpen vanuit de Wet op de Ondernemingsraden.

1. (Concept) jaarrekening 2023
2. (Concept) kaderbrief begroting 2025
3. Jaarplan en begroting 2025
4. Stand van zaken gedragscode voor huurders
5. Samenwerking in de regio
6. (Inhuur) personeel
7. Huisvesting LWW
8. Fietsplan
9. Ervaring nieuwe Arbodienst
10. Organisatiewijzigingen
11. Eindejaarsuitkering
12. Van maandrapportages terug naar tertiaalrapportages
13. Stand van zaken werving RvC-leden
14. Stand van zaken OR-verkiezingen
15. Vaststelling verplichte vrije dagen 2025
16. Data reguliere overleggen 2025

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 2024 4 keer formeel met het voltallige bestuur gesproken over uiteenlopende onderwerpen, zoals resultaten doorstroombeleid, resultaten huurbeleid, resultaten streefhuurbeleid, stand van zaken zonnepanelen, beschikbaarheid woningen voor jongeren, wijkschouw in 2024, vragen over EPV-vergoeding, algemene huurvoorwaarden, adviesaanvraag ZAV, jaarrekening 2024, kaderbrief begroting 205, service hoofdaannemer, bod 2025 aan gemeente, stand van zaken projecten, update toewijzingen, huurprijzen woningen na mutatie en aanbod, stand van zaken nieuwe prestatieafspraken, samenwerkingsovereenkomst Lek en Waard Wonen-Huurdersstichting Langs de Lek, Week van de Huurdersstichting, stand van zaken werving huurderscommissaris, proces huurincasso, huurachterstanden, begroting Huurdersstichting Langs de Lek en duurzaamheidsvisie Lek en Waard Wonen.

Daarnaast hebben nog 5 andere themagesprekken plaatsgevonden met het voltallige bestuur, onder andere over het portefeuilleplan, de prestatieafspraken en de begroting voor 2025.

Ook heeft de directeur-bestuurder tot zesmaal toe overleg gehad met individuele leden van het bestuur en is tijdens speciale bijeenkomsten afscheid genomen van twee oud- bestuursleden.

Voor het tweede achtereenvolgende jaar is invulling gegeven aan de Week van de Huurdersstichting. Tijdens deze week wordt, op aangeven van de Huurdersstichting, een wandeling gemaakt door de wijken om leefbaarheid en onderhoud met elkaar te monitoren.

In verband met het aantreden van een groot aantal nieuwe bestuursleden, zijn medewerkers van Lek en Waard Wonen van verschillende disciplines om de beurt bij bestuursvergaderingen van de Huurdersstichting aangeschoven om hen te informeren over hun specifieke vakgebied, onder andere over het huurbeleid, de activiteiten van het team sociaal beheer en leefbaarheid, huurbetaling en incasso, onderhoud en de nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Ook hebben 7 gemeentebrede overleggen met alle in de gemeente Molenlanden actieve huurdersorganisaties en collega-corporaties plaatsgevonden, met name over de prestatieafspraken. Dit betrof 5 ambtelijke overleggen en 2 bestuurlijke overleggen. De Huurdersstichting doet elders in deze jaarstukken (paragraaf 1.5.3) verslag van haar werkzaamheden.

Overleg met gemeente

Lek en Waard Wonen hecht veel waarde aan het overleg met één van haar belangrijkste stakeholders, de gemeente Molenlanden. Belangrijke onderwerpen waren: meerjarige lokale prestatieafspraken, de nieuwbouwopgave, huisvesting kwetsbare groepen, huisvesting vergunninghouders, duurzaamheid, wonen en zorg, doorstroming en woonruimteverdeling.

Met de gemeente heeft in 2024 5 keer bestuurlijk overleg plaatsgevonden, samen met de bestuurders van collega-corporaties. Daarnaast sprak de directeur-bestuurder 5 keer bilateraal met de wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening, 3 keer met de wethouder Energie en Buiten, en 1 keer met de wethouders Financiën en Maatschappelijk Middenveld, Bereikbaarheid, Toerisme, Cultuur en Participatie en Welzijn en Sociaal. Ook heeft een gesprek plaatsgevonden met een raadslid.

Uitbrengen bod

Op 27 juni 2024 heeft Lek en Waard Wonen een bod uitgebracht op de prestatieafspraken, inclusief een activiteitenoverzicht van de door LWW voorgenomen activiteiten vanaf 2025.

Prestatieafspraken met gemeente en huurdersvertegenwoordiging

Op 9 december 2024 zijn, samen met de gemeente Molenlanden, de woningcorporaties Kleurrijk Wonen, Tablis Wonen en Huurdersstichting Langs de Lek, Huurdersraad Giessenlanden en Slim Wonende de prestatieafspraken 2025-2027 ondertekend. De nieuwe afspraken richten zich op 5 hoofdthema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit, wonen met zorg en samenwerking. De afspraken vormen een helder stappenplan en bevatten concrete acties.

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

Op 28 november 2024 is een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd met als onderwerp 'Klimaatneutraal wonen en werken in 2050.' De middag, met gastspreker Marjan Minnesma (directeur van de Stichting Urgenda) enthousiasmeerde aanwezigen om met dit thema actief aan de slag te gaan.

In 2024 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 2 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 directeuren 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. De zelfstandige woningen wordt gewaardeerd volgens de basisvariant van het handboek marktwaardering, het overige bezit door een externe taxateur in de fullvariant.

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 2024 is dit doorgezet.

In 2024 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 heeft Lek en Waard Wonen een externe vertrouwenspersoon. Jaarlijks staat tijdens één van de personeelsbijeenkomsten en in afdelingsoverleggen integriteit op de agenda. Op basis van casuïstiek wordt dieper ingegaan op deze onderwerpen.

Na de personeelsbijeenkomst waarin integriteit aan de orde is geweest, is het verzoek vanuit de organisatie gekomen om ook een gedragscode op te 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 is hier, samen met de OR, actie op genomen.

In 2024 zijn er geen meldingen gedaan bij de vertrouwenspersoon. Er hebben wel meerdere gesprekken plaatsgevonden die niet tot meldingen hebben geleid. Voorts heeft de vertrouwenspersoon diverse overleggen gehad ter bevordering van de sociale veiligheid.

2.2 Risicomanagement

Vanuit de Governance Code is het hebben van beleid op het interne risicobeheersings- en controlesysteem voorgeschreven. Lek en Waard Wonen volgt het leidend principe 5 uit de Governance Code waaruit volgt dat het Bestuur en de RvC de risico's beheersen verbonden aan de activiteiten. Risicomanagement-strategie en -beleid volgen logisch uit de geformuleerde visie en missie en strategische doelstellingen en zijn geborgd in de Planning & Control (P&C) cyclus. Lek en Waard Wonen past het Three Lines Model toe voor het realiseren van haar doelstellingen en het faciliteren van een sterke governance en risicomanagement.

De strategische, tactische en operationele risico's worden periodiek geïdentificeerd en overeenkomstig de risico-acceptatie beheerst. Er is een risicobewuste en proactieve houding t.a.v. risicomanagement; hierbij is de RvC betrokken en deze neemt hierin een proactieve, agenderende rol. Binnen het risicomanagementsysteem van Lek en Waard Wonen wordt ook aandacht besteed aan IT-risico's vanwege het toenemende risico van cybercriminaliteit.

Lek en Waard Wonen bewaakt de voortgang van de realisatie en de beheersing van zowel de strategische als operationele risico's in de halfjaarsrapportages. 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.

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 Three 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.



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 zakendoen. 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 2024 zijn de belangrijkste interne controles opgenomen voor het realiseren van de doelen en acties in het jaarplan 2024 en om compliant te zijn. Daarnaast is de opvolging van de adviezen van de accountant in de managementletter 2023 en van de externe toezichthouders (Aw en WSW) meegenomen. Uitgangspunt hierbij is het borgen van het Three 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 zijn 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.

Risicobeheersing binnen Lek en Waard Wonen

Het algemeen risicoprofiel van Lek en Waard Wonen in 2024 is 'Laag-Midden'. In 2024 hebben zich geen risicogebeurtenissen met majeure gevolgen voorgedaan. Er is sprake van integraal risicomanagement dat is ingebed in de organisatie. Risicomanagement is een continu proces van verbeteren en vernieuwen. Een verbeterpunt is het risicomanagement verder integreren en borgen in de primaire klantprocessen. Hierbij wordt ook naar de mogelijkheden en onmogelijkheden van het ERP systeem gekeken en worden de risico's binnen de processen in kaart gebracht. De dashboards zijn verbeterd met strategische en operationele KPI's en KSF's en geborgd in de P&C cyclus.

Eind 2023 is de RvC deels vernieuwd. In 2024 is de governance versterkt. Hierbij is aandacht voor het creëren van een goede balans van de RvC in haar rol als werkgever, toezichthouder en klankbord voor de directeur-bestuurder. De zelfevaluatie, de zelfreflectie van de directeur-bestuurder en onderlinge gesprekken helpen hierbij. Per 1-1-2025 treden 2 nieuwe leden toe tot de RvC.

Uit de uitgevoerde operationele interne controles en audits van het interne controleplan volgen geen onrechtmatigheden, maar er is 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.

Cultuur, gedrag, integriteit en fraude

Er zijn geen signalen voor gebreken en integriteit is voldoende op orde. Uit de fraudeanalyse 2024 volgt dat Lek en Waard Wonen de fraude- en integriteitsrisico's voldoende beheerst en geïntegreerd heeft in de P&C cyclus. Het Three Lines Model is passend bij de AO/IC. In 2025 worden extra prijs- en kwaliteitscontroles op onderhoud en verbetering uitgevoerd en er wordt een frauderesponsplan opgesteld waarbij mede opvolging wordt gegeven aan de adviezen in de handreiking van de Aw over integriteit. Deze actiepunten staan opgenomen op de lijst van de interne controle 2025, waarop monitoring plaatsvindt.

Het integer handelen door RvC, directeur-bestuurder, management en medewerkers is voldoende in het beleid en beheer meegenomen en beheerst. Door een integere bedrijfsvoering worden fraude- en integriteitsincidenten voorkomen en hiermee wordt bevorderd dat de realisatie van de strategie en doelstellingen op een effectieve en rechtmatige wijze tot stand komt.

Bestuur en management tonen een proactieve houding ten opzichte van het risicomanagement binnen de organisatie en monitoren de realisatie van doelstellingen. Aandachtspunt is dat het management relatief onervaren is, in ontwikkeling is en groeit in haar rol. Managementleden volgen De Baak en/of hebben individuele coaches.

Vanaf 2025 zal er jaarlijks een rapportage over veerkracht, leiderschap en cultuur binnen de organisatie worden opgesteld.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat het management of de directeur-bestuurder maatregelen doorbreekt. Ook bestaat het risico op samenspanning 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 ertoe bijdragen dat de zogenoemde *override of controls* wordt gesignaleerd.

Uit de interne frauderisico analyse en bevindingen van de accountant volgen voor onderstaande verhoogde risico's extra maatregelen:

- Leveringsrisico, waarbij het risico bestaat dat er betaald wordt voor niet geleverde diensten of goederen of goederen en diensten van mindere kwaliteit;
 - Beheersmaatregelen:
 - Voor vraaggestuurd onderhoud verplichte handtekening van opzichter op het opleverdocument en foto's van oplevering in het portaal. Daarna uitrol naar overige onderhoudswerkzaamheden.
 - Steekproefcontrole (bellen van huurders om uitgevoerd onderhoud te toetsen)
 - Inzet van teamleider vastgoed, zodat opzichters ingezet kunnen worden voor controle werkzaamheden
- Aanbestedingsrisico, waarbij het risico bestaat dat er invloed op de prijs wordt uitgeoefend, steeds dezelfde leveranciers worden geselecteerd en/of de kwaliteit niet voldoet;
 - Beheersmaatregelen:
 - Inzetten van een digitale kluis
 - Interne controle op aanbesteding
 - Opstellen programma van eisen
- Cyberrisico, waarbij het risico bestaat dat ongeautoriseerde personen toegang krijgen tot systemen, de bevoegdheden van medewerkers te breed zijn belegd.
 - Beheersmaatregelen:
 - Interne controle uitvoeren op rechten en superuser-accounts
 - Procuratieregeling
 - Rechten toekennen via 2-control, 4 ogen principe bij wijziging van de rechten

De risicomatrix van de externe toezichthouder wordt besproken in hoofdstuk 2.3 Financiën.

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 2024 wederom 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 zij 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. Als gevolg van de nieuwe beleidswaardemethodiek zijn de externe normen door de toezichthouder aangepast. In 2025 zal het financieel beleid van Lek en Waard Wonen opnieuw worden beoordeeld en indien nodig nieuwe interne normen worden vastgesteld.

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 de Voorjaarsnota van april 2025 is aangekondigd dat de huren in de gereguleerde huursector worden bevroren per 1 juli 2025 en 1 juli 2026. Deze maatregel, die nog niet wettelijk is vastgelegd, heeft mogelijke negatieve gevolgen voor de markt- en beleidswaarde van vastgoed, omdat die zijn gebaseerd op verwachte jaarlijkse huurverhogingen.

De huurbevrozing heeft ook financiële gevolgen, zoals een verslechtering van de Interest Coverage Ratio (ICR), die belangrijk is voor borging door het WSW. Een scenarioanalyse laat zien dat als de huurbevrozing doorgaat:

- de beleidswaarde per 31-12-2024 daalt met 6% (€16 miljoen), waardoor de LTV stijgt van 26% naar 28% per 31-12-2024. In de scenarioanalyse 2025 daalt de beleidswaarde met € 43 mln en in 2026 met € 63 mln tov de eerdere begroting.
- Daalt de ICR naar 2,5 in 2025 en 1,8 in 2026 (grenswaarde is 1,4).
- Vertraagt de kasstroomontwikkeling, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen. Daarom worden maatregelen onderzocht om de financiële continuïteit te waarborgen met zo min mogelijk impact op volkshuisvesting.

Jaarresultaat en waarde vastgoedportefeuille

Het jaar 2024 is afgesloten met een jaarresultaat van € 48,3 miljoen, het resultaat is het gevolg van een marktwaardemutatie ad € 45,4 mln. (2023: € 3,0 miljoen incl. marktwaardemutatie ad € 0,3 mln). Het resultaat is ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt niet meer beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, maar heeft een sector brede disconteringsvoet specifiek voor de beleidswaarde. 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 2024 is in totaal € 305,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 254,9 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 € 175 miljoen. Dit impliceert dat circa 45% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

De beleidswaarde laat een stijging zien ten opzichte van 2023 37,5%. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van gewijzigde indexaties (stijging 0,45%), lager disconteringsvoet (stijging 1,61%) en wijziging van

de beleidswaardenormen (daling 2,86%), methodische wijziging (stijging 33,71%) en overige (stijging 4,58%).

Treasury

Op het treasurystatuut zijn de wettelijke en statutaire bepalingen, interne regelingen, alsook de Governance Code 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 liggen 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:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR [min 1,4]	2,95	2,73	2,34	2,25	2,15	2,12
LTV beleidswaarde (%) [max 70%, was 85%]	26%	24%	30%	35%	36%	41%
Solvabiliteit marktwaarde (%)	82%	81%	78%	75%	74%	72%
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 30%, was 15%]	71%	73%	69%	64%	61%	59%
Dekkingsratio marktwaarde (%) [max 70%]	18%	17%	21%	23%	23%	25%
Onderpandratio (%) [max 70%]	16%	15%	20%	24%	24%	27%
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Schuld per gewogen VHE (*€ 1000)	27,7	29,7	38,2	45,0	47,1	53,7
Schuld / operationele kasstroom (5-jaars gemiddelde)	19	18	19	23	29	32

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 35 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 2025-2029 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.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.176	3.697	3.260	3.931	4.494	4.643
Kasstroom uit desinvesteringen	-7.642	-10.459	-24.746	-27.451	-12.309	-20.494
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.632	6.209	21.487	23.520	7.815	15.852
Mutatie liquide middelen	-1.833	-553	-	-	-	-

Renteverwachting voor de komende jaren

De renteverwachting, die voor de komende jaren is ingerekend in de begroting, is conform leidraad van de Aw.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rente geborgd (DAEB) incl. opslag	3,53%	3,32%	3,24%	3,22%	3,24%	3,27%

De renterisicopositie voor de lange termijn

Lek en Waard Wonen streeft naar een evenwichtige opbouw van de leningenportefeuille met als 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.

Het WSW geeft geen normatief oordeel meer over het renterisico voor individuele corporaties. Wel maakt dit renterisico onderdeel uit van het beoordelingskader; hier betreft het echter geen harde norm. Onderstaande tabel laat zien dat Lek en Waard Wonen jaarlijks gezien onder de norm van 15% blijft en daarmee de risicoscore laag heeft. Het renterisico voor de jaren 1 tot en met 5 samen komt uit op 30% en voor de jaren 6 tot en met 10 op 31%. Omdat het renterisico in de jaren 6 tot en met 10 > 30% bedraagt is de risicoscore hoog.

Bij het aangaan van een nieuwe lening wordt gekeken naar de vervalkalender. De variabele hoofdsomlening is in het renterisico meegenomen. Deze wordt in 2034 afgelost.

Jaar	Schuldrestant primo	Var. hoofdsom lening	Aflossing	Schuldrestant ultimo	Renteconver sie	Totaal bedrag	%
	(x € 1.000)		(x € 1.000)	(x € 1.000)		(x € 1.000)	
2024				73.668*			
2025	73.668	3.000	3.046	70.622	0	6.046	8%
2026	70.622	3.000	3.128	67.494	2.500	8.628	12%
2027	67.494	3.000	3.063	64.431	0	6.063	8%
2028	64.431	3.000	3.152	61.279	766	6.918	10%
2029	61.279	3.000	3.017	58.262	0	6.017	8%
2030	58.262	3.000	2.926	55.336	0	5.926	8%
2031	55.336	3.000	2.784	52.553	0	5.784	8%
2032	52.553	3.000	7.080	45.472	0	10.080	14%
2033	45.472	3.000	2.327	43.146	0	5.327	7%
2034	43.146	3.000	4.445	38.701	0	7.445	10%

*exclusief agio Vestia lening ad € 1.147

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	Renteconver sie	Totaal bedrag	%
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	
2024					73.668*			
2025	73.668	3.000	3.046	9.255	79.877	0	12.255	15%
2026	79.877	3.000	3.128	24.614	101.364	2.500	30.114	30%
2027	101.364	3.000	3.063	26.583	124.883	0	29.583	24%
2028	124.883	3.000	3.152	10.967	132.698	766	14.733	11%
2029	132.698	3.000	3.017	18.868	148.550	0	21.868	15%
2030	148.550	3.000	2.926	29.439	175.063	0	32.439	19%
2031	175.063	3.000	2.784	20.761	193.040	0	23.761	12%
2032	193.040	3.000	7.080	30.282	216.243	0	33.282	15%
2033	216.243	3.000	2.327	15.916	229.832	0	18.916	8%
2034	229.832	3.000	4.445	3.060	228.447	0	6.060	3%

*exclusief agio Vestia lening ad € 1.147

Vanwege de snelle groei van de vastgoedportefeuille in de jaren 2025-2034 voldoet Lek en Waard Wonen in die jaren niet aan de interne norm van 15%. Dit is inherent aan de omvang van onze ingerekende investeringen voortvloeiend uit onze maatschappelijke ambitie en is daarmee onvermijdelijk. De nieuwe leningen zijn gebaseerd op de ingerekende investeringen en hebben nog een onzeker karakter. Dit is op dit moment nog geen daadwerkelijk renterisico, zoals de aflossing op de bestaande leningenportefeuille. Bij een realisatie van 100% wordt dit wel de werkelijkheid. Door financiering met verschillende looptijden af te sluiten, zorgen we 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.

Financieringstransacties

In 2024 hebben onderstaande financieringstransacties plaatsgevonden.

Datum	Type	Storting	Aflossing	Saldo
2 mei	Fix	4.000.000		4.000.000
2 september	Fix	3.000.000		3.000.000
16 september	Variabele hoofdsom	3.000.000		3.000.000
16 september	Variabele hoofdsom		- 2.000.000	-2.000.000
Per saldo		10.000.000	-2.000.000	8.000.000

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 2024 is het borgingsplafond t/m 2026 vastgesteld. Het borgingsplafond is gebaseerd op de dPi 2023. Het toegekende plafond voor 2024 bedraagt 56,2 miljoen. Voor 2025 is deze vastgesteld op 78,9 mln. Dit is voldoende om de komende investeringen in DAEB-bezit te financieren. Omdat niet alle leningen WSW-geborgd zijn, de getrokken leningportefeuille ultimo 2024 € 52,4 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 25 juni 2024 het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring voor de financiering 2024-2026 afgegeven;
- Het WSW heeft in 2024 de business risks van Lek en Waard Wonen beoordeeld. Op 27 november 2024 heeft zij hierover geoordeeld. Het risicoprofiel blijft net als in 2023 laag tot gemiddeld risicoprofiel. De risico's in het bedrijfsmodel zijn licht afgenomen in vergelijking met de vorige beoordeling. Dit komt voornamelijk door het geactualiseerde portefeuilleplan, waarop de investeringen in de begroting grotendeels aansluiten. Daarnaast is het inzicht in de kwaliteit van de woningvoorraad verbeterd, doordat er inmiddels voor de meeste woningen energielabels en conditiescores aanwezig zijn. Uit deze energielabels en conditiescores blijkt ook een voldoende gemiddelde conditie. Door een lichte verslechtering van de financiële positie ten opzichte van vorig jaar, blijft het algehele risicoprofiel echter onveranderd;
- Het jaargesprek 2024 heeft begin 2024 plaatsgevonden. Op 4 april 2024 heeft Aw hierover geoordeeld. De risico inschatting is laag is voor alle onderdelen van het beoordelingskader.

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 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
Financiële continuïteit	
Het risico van onvoldoende middelen voor realisatie van de opgaven Liquiditeit Creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen? Vermogen Is er nu en in de toekomst – voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen? Dekking/onderpand Is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen? Waarbij wat betreft de financiële verplichtingen wo 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 2032 niet aan onze interne norm, maar wel aan de externe norm. 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: - Actualiseren financieel beleid o.a.. interne normen; - Extra Strategieën ontwikkelen om te kunnen blijven voldoen aan opgaven en middelen (financiële continuïteit) langere termijn > 10 jaar.

Bedrijfsmodel		Risicoscore totaal: Laag/Midden	
Strategisch niveau			
Portefeuillestrategie en transitieprogramma			
Het risico van de continuïteit op de lange termijn door het ontbreken van een gedegen portefeuillestrategie Risicoscore: Laag		Het nieuwe portefeuilleplan is in 2024 goedgekeurd. Enkele thema's moeten nog verder worden uitgewerkt zoals duurzaamheid. In 2024 is een visie duurzaamheid opgesteld en goedgekeurd welke vertaald moet worden in concrete acties. Vanaf 2025 is het programma Nijver life gegaan, hiermee kunnen we het duurzaamheidsbeleid verder uitrollen. Het portefeuilleplan besproken met stakeholders. Aandachtspunten voor risicobeheersing zijn: - Vergelijken van de uitkomsten uit Nijver met de nieuwste begroting; - Doorrekenen scenario met de uitkomsten uit Nijver indien sprake is van grote afwijkingen; - - het goed blijven monitoren van de woonvraag en demografische ontwikkelingen.	
Tactisch Operationeel			
Risico dat operationele keuzes activiteiten niet logisch aansluiten bij het portefeuilleplan Het transitieprogramma vertaalt bedrijfsbrede doelstellingen naar concrete acties in de portefeuille en geeft hieraan richting aan wijkvisies, complexplannen, investeringen, verkopen, en huur-, onderhouds- en duurzaamheidsbeleid. Het transitieprogramma heeft betrekking op zowel de bestaande voorraad als eventuele uitbreiding en/of transformatie. Risico op realisatiekracht, afhankelijk van de grootte van het transitieprogramma moeten de juiste keuzes worden gemaakt, die bijdragen aan de realisatie van het portefeuilleplan. Vier aandachtsgebieden: - Investerings - Verkoop		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. Lek En Waard Wonen rekent scenario's door in de begroting. Het verkoopbeleid is geactualiseerd. Hierbij is een prio-verkooplijst opgesteld. Deze woningen worden bij mutatie direct verkocht. Dit betreffen enkele woningen in 1 aangesloten rijtje. Lek en waard Wonen heeft sinds 2023 een nieuw streefhuurbeleid dat jaarlijks wordt geactualiseerd. Hierbij is gekeken naar de woonvraag en bijbehorend inkomen. Het doel is om eerlijke kansen voor de verschillende leeftijden en doelgroepen op het huren van een woning. De focus is verlegd naar voornamelijk woning in de betaalbare categorieën naar de sociaal duur categorie. Ook is meer ingezet op middenhuur, waarbij we wel in het verlicht regime willen blijven. Onderhoud is het onderdeel met riscioscore midden. Ook gezien hetgeen Aw heeft gedeeld met betrekking tot integriteit en kwaliteit van onderhoud. Vanaf 2025 zijn er vacatures uitgezet om de afdeling onderhoud en vastgoed te versterken en er meer controle mogelijk wordt op de uitgevoerde werkzaamheden. Ook is voor VGO een portaal beschikbaar waarin opleverrapporten en foto's zichtbaar zijn voor controle. Aandachtspunten voor risicobeheersing zijn: <i>Algemeen</i> - Zorgen voor de juiste competenties; - Risico's zoveel mogelijk mitigeren;	

- Huur - Onderhoud Risicoscore: Midden/Laag	- Concrete prestatieafspraken met gemeente gemaakt. <i>Investeringsen</i> - Scenario's doorrekenen; - Realistisch prognosticeren; - Deelnemen aan versnellingstafel. - Gezien CO2 vraagstuk rondom slopen en nieuwbouwen en het kostenverhogende element van woonrijp maken van de grond opnieuw bekijken of sloop nieuwbouw nog wenselijk is en of er andere mogelijkheden zijn onder andere turnkey aankopen. We houden nieuwe nieuwbouwlocaties in de gaten en blijven in gesprek met ontwikkelaars en gemeente om deel te nemen in eventuele nieuwe nieuwbouwlocaties; - Doorrekenen van een nieuw duurzaamheidsprogramma. <i>Huur</i> - Blijven monitoren van het streefhuurbeleid en de toewijzingen in de diverse categorieën; - 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. <i>Onderhoud</i> - Uitbreiding fte met onder andere teamleider die contractonderhoud oppakt en dagelijks onderhoud aan gaat sturen; - Gesprekken (blijven) voeren met onze aannemers; - Duidelijke afspraken maken met onze aannemer; - Steekproeven en aftersales uitvoeren als er onderhoud heeft plaatsgevonden. We gaan kijken of we dit in ons systeem kunnen verwerken. Eerst moet de basis op orde zijn.
---	--

Governance en beheersing	Risicoscore totaal: Laag/Midden
Het risico van het niet behalen van de doelstellingen door onvoldoende bestuur en/ of toezicht, onvoldoende beheersing van de risico's en gedrag en cultuur van de organisatie Vijf aandachtsgebieden: - Bestuur - Intern toezicht	Per 1 mei 2025 verlaat de directeur-bestuurder de organisatie. Doel is om zo snel mogelijk een interim bestuurder aan te stellen om de doelstellingen te blijven behalen en de koers voort te zetten zonder te stagneren. De besturing is op orde. Begin 2024 is de voorzitter afgetreden en haar taak is binnen de RvC overgenomen. In 2024 is een werving opgestart voor 2 nieuwe RvC leden, die succesvol is vervuld. De 2 nieuwe leden zijn 1-1-2025 gestart. De Governance, integriteit en het niveau van 'countervailing powers' zijn van voldoende niveau. De RvC voldoet qua samenstelling en

- Gedrag - Cultuur - Interne beheersing	competenties aan de eisen. Het toezichtkader en toetsingskader zijn op orde. Er is voldoende tegenkracht vanuit de organisatie en er zijn in voldoende mate geformaliseerde spelregels.
Risicoscore: Laag/Midden	Transparantie, voorbeeldgedrag en het afleggen van verantwoording over gedrag en uitkomsten is standaard. Directeur-bestuurder informeert RvC, toezichthouders en eventuele stakeholders als niet voldaan kan worden aan taakstellingen. Cultuur en gedrag hebben de aandacht. Waar nodig wordt coaching en/of opleiding ingezet om de managementvaardigheden te versterken. In 2025 is een functie toegevoegd. De projectleider proces en beleid zal zich gaan bezighouden met het opstellen van procesbeschrijvingen, optimalisaties en processen en het in kaart brengen van risico's binnen de processen en waar nodig maatregelen op te stellen in de vorm van onder andere interne controles. Er is een vertrouwenspersoon en integriteit staat regelmatig op de agenda. Aandachtspunten voor risicobeheersing zijn: - Goede communicatie tussen RvC en organisatie ten behoeve van vervanging directeur- bestuurder; - Verder inzetten op opleidingen/coaching om managementvaardigheden verder te versterken; - Communicatie verbeteren: duidelijkheid, elkaar durven aanspreken; - Eigenaarschap bij medewerkers aanmoedigen/bevorderen.

2.4 Maatschappelijke bijdrage

De maatschappelijke prestaties van Lek en Waard Wonen vloeien voort uit de wettelijke taken van de corporatie, de nationale prestatieafspraken, de prestatieafspraken met de gemeente en de in de gemeente actieve huurdersorganisaties.

Nieuwe beleidswaardemethodiek

“De beleidswaarde is de waarde van woongelegenheden als corporatiwoongelegenheden, op basis van een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidig beleid van de corporatie.”

Met ingang van 2024 heeft de toezichthouder een nieuwe beleidswaardemethodiek geïntroduceerd, waarbij de koppeling tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt losgelaten.

Per verslagjaar 2024 wordt de nieuwe beleidswaarde berekend ten behoeve van de toelichting in de jaarrekening. Hierin vinden de volgende veranderingen plaats:

1. Het aanpassen van de disconteringsvoet naar een niveau dat beter past bij een sociale verhuurder;
2. In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde;

3. Ook het onderhoud verandert. De onderhoudsnorm die standaard voor de gehele levensduur geldt, wordt vervangen door onderhoud op basis van een MJOP, met jaarlijks variërende onderhoudslasten;
4. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen niet alleen uit wetgeving maar ook uit landelijke afspraken voortvloeien. Op dit moment speelt het uitfasen van E-, F- en G-labels.

De maatschappelijke prestaties komen als volgt tot uitdrukking:

Maatschappelijke prestaties		2024
Marktwaaarde verhuurde staat		457.377
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-32.075	
Betaalbaarheid (huren)	-85.596	
Kwaliteit (onderhoud)	-101.432	
Beheer (beheerkosten)	-35.818	
Disconteringsvoet	74.854	
		-180.067
Beleidswaarde		277.310

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 markthuurl. 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 markthuurl van een woning. Het verschil tussen de markthuurl (€ 29,2 miljoen) en de huidige contracthuren (€ 18,2 miljoen) bedraagt € 11,0 miljoen. De streefhuurl op moment van waarderen bedraagt 23,4 miljoen. Dit zorgt voor een afslag op de marktwaaarde van € 85,0 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 € 101,4 miljoen lager dan de marktwaaarde van het vastgoed.

Beheerkosten

De beheerkosten van Lek en Waard Wonen zijn hoger dan de beleggersnorm. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de extra aandacht die wij aan onze huurders besteden. De beleidswaarde van het vastgoed is hiermee € 35,8 miljoen lager dan de marktwaaarde.

Disconteringsvoet

De discontovoet wordt volgens de WACC-methode berekend, dus op basis van de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet. De disconteringsvoet wordt voor alle corporaties hetzelfde, ongeacht verschillen in regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's. Wel wordt onderscheid gemaakt tussen de DAEB en de niet-DAEB portefeuille. De uniforme disconteringsvoet heeft de voorkeur gekregen omdat corporaties hiermee makkelijker vergelijkbaar worden en de beleidswaarde minder volatiel is.

Leefbaarheid

Het leefbaarheidsbeleid spitst zich toe op bewoners (sociale activiteiten) en leefomgeving (fysieke activiteiten). Daarnaast heeft Lek en Waard Wonen 2 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 marktwarde 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 2024 € 1,4 miljoen negatief. Dit is het gevolg van het actualiseren van de onrendabele toppen op Isolatieproject Streefkerk en Nieuwbouw 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 27 mei 2025:

Was getekend.

De heer P.G. Hoogvliet

Voor goedkeuring getekend door de Raad van Commissarissen op 27 mei 2025:

Was getekend.

Voorzitter:

Vicevoorzitter:

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

Lid:

Mevrouw dr. C.N. Siewers

Lid:

Mevrouw dr. Ir. N.C.H. Plasschaert

3. Jaarrekening

3. Jaarrekening

3.1 Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming in €)

ACTIVA	Toelichting	31-12-2024		31-12-2023	
Vaste activa					
<i>Immateriële activa</i>	3.9.1				
Computersoftware			521.381		691.276
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	3.9.2				
DAEB vastgoed in exploitatie		444.484.771		399.416.345	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		14.019.320		11.591.265	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		12.000.080		10.834.452	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd		4.777.674		1.583.224	
			475.281.845		423.425.286
<i>Materiële vaste activa</i>	3.9.3				
Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie			551.727		577.693
<i>Financiële vaste activa</i>	3.9.4				
Deelnemingen		1.219		1.219	
Latente belastingvordering		211.725		254.946	
			212.944		256.165
Som van de vaste activa			476.567.897		424.950.420
Vlottende activa					
<i>Vorraden</i>	3.9.5				
Vastgoed bestemd voor verkoop			168.636		-
<i>Vorderingen</i>	3.9.6				
Huurdebiteuren		296.353		422.850	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-		-	
Overige vorderingen		19.439		58.671	
Overlopende activa		313.228		153.588	
			629.020		635.109
<i>Liquide middelen</i>	3.9.7				
Liquide middelen			3.052.981		4.885.585
Som van de vlottende activa			3.850.637		5.520.694
Totaal activa			480.418.534		430.471.114

PASSIVA	Toelichting	31-12-2024		31-12-2023	
<i>Eigen vermogen</i>	3.9.8				
Kapitaal		5		5	
Overige reserve		46.166.492		87.278.215	
Herwaarderingsreserve		299.003.236		254.885.843	
Resultaat boekjaar		48.269.141		3.005.670	
			393.438.874		345.169.733
<i>Voorzieningen</i>	3.9.9				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		0		829.300	
Overige voorzieningen		60.562		50.307	
Voorziening latente belastingverplichting		174.149		308.349	
			234.711		1.187.956
<i>Langlopende schulden</i>	3.9.10				
Schulden/leningen		69.202.672		64.623.115	
Schulden/leningen gemeente		538.756		592.579	
Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV		10.991.126		10.121.893	
Overige langlopende schulden		-		-	
			80.732.554		75.337.587
<i>Kortlopende schulden</i>	3.9.11				
Schulden aan		2.992.328		5.916.459	
Schulden/leningen gemeente		53.823		51.278	
Schulden tbv leningruil Vestia		28.116		27.966	
Schulden aan leveranciers		368.478		524.704	
Belastingen en premies sociale		972.182		692.870	
Overige schulden		65.983		73.051	
Overlopende passiva		1.531.485		1.489.510	
			6.012.395		8.775.838
Totaal passiva			480.418.534		430.471.114

3.2 Winst en verliesrekening 2024 (functioneel in €)

	Toelichting	2024	2023
Huuropbrengsten	3.10.1	19.000.264	18.283.843
Opbrengsten servicecontracten	3.10.2	971.351	547.427
Lasten servicecontracten	3.10.3	-1.071.014	-616.192
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.10.4	-2.178.366	-1.839.210
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.10.5	-7.842.198	-7.009.564
Overige directe operationele lasten	3.10.6	-1.451.510	-1.387.746
Netto resultaat exploitatie		7.428.527	7.978.558
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		276.875	80.905
Toegerekende organisatiekosten		-9.006	-4.720
Boekwaarde verkochte		-271.221	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop	3.10.7	-3.352	76.185
Overige waardeveranderingen	3.10.8	-1.368.896	-1.311.918
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.10.9	45.494.404	305.691
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	3.10.10	333.126	-276.229
Waardeverandering		44.458.634	-1.282.456
Opbrengst overige activiteiten	3.10.11	301.107	114.197
Kosten overige activiteiten	3.10.12	-3.402	-11.998
Netto resultaat overige activiteiten		297.705	102.199
Overige organisatiekosten	3.10.13	-234.485	-241.202
Leefbaarheid	3.10.14	-178.442	-166.082
Andere rentebaten en soortgelijke	3.10.15	120.305	89.082
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.10.16	-2.138.621	-2.015.045
Saldo financiële baten en lasten		-2.018.316	-1.925.963
RESULTAAT UIT GEWONE		49.750.271	4.541.239
Belastingen	3.10.17	-1.481.130	-1.535.569
Resultaat uit deelnemingen	3.10.18	0	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA		48.269.141	3.005.670

3.3 Kasstroomoverzicht 2024

Kasstroom (directe methode)	2024	2023
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huurontvangsten	19.284.162	18.036.314
Vergoedingen	937.879	877.197
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	20.849	47.601
Ontvangen intrest (uit operationele activiteiten)	78.139	46.723
Saldo ingaande kasstroom	20.321.029	19.007.835
<i>uitgaven:</i>		
Betalingen aan werknemers	2.242.213	1.913.559
Onderhoudsuitgaven	6.460.801	5.285.865
Overige bedrijfsuitgaven	3.764.609	3.674.019
Betaalde intrest	2.106.502	2.044.120
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	48.462	80.023
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	45.268	39.650
Vennootschapsbelasting	1.476.231	1.725.475
Saldo uitgaande kasstroom	16.144.086	14.762.711
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.176.943	4.245.124
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>	0	0
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden DAEB	272.759	76.696
Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV na inkoop in DPI periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Verkoopontvangsten overig bezit	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	272.759	76.696
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden	3.062.803	21.574
Woningverbetering woon en niet-woongelegenheden	4.145.292	4.782.624
Aankoop	452.278	0
Sloopuitgaven, woon en niet-woongelegenheden	176.518	166.462
Investerings overig	77.678	257.007
Externe kosten bij verkoop	0	0
Verwerving van materiële vaste activa	7.914.569	5.227.667

Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.641.810	-5.150.971
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	0	5.782
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	5.782
Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.641.810	-5.145.189
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>	0	0
Nieuwe te borgen leningen	9.600.000	9.600.000
<i>Uitgaand</i>	0	0
Aflossing geborgde leningen	-6.320.400	-4.900.373
Aflossing ongeborgde leningen	-1.647.337	-2.451.438
Saldo financieringsactiviteiten	1.632.263	2.248.189
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.632.263	2.248.189
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.176.943	4.245.124
Kasstroom uit (des)investeringen	-7.641.810	-5.145.189
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.632.263	2.248.189
Totale kasstroom	-1.832.604	1.348.124
Saldo liquide middelen 1-1	4.885.585	3.537.461
Saldo liquide middelen 31-12	3.052.981	4.885.585
Mutatie	-1.832.604	1.348.124

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 (dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2024).

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar.

Algemeen

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

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

Lek en Waard wonen valt onder het verlicht regime. Dat houdt in dat de balans niet gescheiden opgesteld hoeft te worden. Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van baten en lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten en lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden in een complex of t.o.v. 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.

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 zorgenheden);
- 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 vanaf 1-7-2024 boven de sociale huurgrens 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 versiedatum 14 maart 2025. Lek en Waard Wonen hanteert voor al haar zelfstandige woningen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De grond in het nieuwbouw

project wordt opgenomen tegen de grondprijs van de gemeente. Het resultaat op de grond exploitatie wordt ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd. De grondexploitatie bestaat uit de inbrengmarktwaaarde gesloopte eenheden, verhoogd met (toekomstige) sloopkosten minus de opbrengst van de grond (grondwaarde ingebracht in het nieuwbouwproject tegen gemeenteprijzen).

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 marktwaaarde overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde – Actualisatie peildatum 14 maart 2025 derhalve de marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde 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 marktwaaardewaardering 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 marktwaaarde 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	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging	10,00%	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	€ 1.532	€ 1.504	€ 1.507	€ 1.530	€ 1.610	€ 1.729
>=40 < 60	€ 1.728	€ 1.685	€ 1.679	€ 1.689	€ 1.784	€ 1.917
>= 60 < 80	€ 1.856	€ 1.804	€ 1.801	€ 1.804	€ 1.908	€ 2.050
>= 80 < 100	€ 1.982	€ 1.923	€ 1.929	€ 1.926	€ 2.040	€ 2.190
>= 100 < 120	€ 2.037	€ 1.976	€ 1.992	€ 1.987	€ 2.105	€ 2.258
>= 120	€ 2.093	€ 2.029	€ 2.055	€ 2.048	€ 2.170	€ 2.327

MGW doorexploiteerscenario						
Bouwjaar/klasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	€ 1.303	€ 1.346	€ 1.366	€ 1.405	€ 1.519	€ 1.631
>=40 < 60	€ 1.400	€ 1.431	€ 1.476	€ 1.512	€ 1.636	€ 1.763
>= 60 < 80	€ 1.538	€ 1.556	€ 1.621	€ 1.651	€ 1.781	€ 1.922
>= 80 < 100	€ 1.726	€ 1.727	€ 1.803	€ 1.824	€ 1.961	€ 2.116
>= 100 < 120	€ 1.896	€ 1.880	€ 1.972	€ 1.985	€ 2.128	€ 2.293
>= 120	€ 2.017	€ 1.989	€ 2.099	€ 2.108	€ 2.252	€ 2.426

EGW uitpondscenario						
Bouwjaar/klasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	€ 931	€ 911	€ 854	€ 878	€ 894	€ 990
>=40 < 60	€ 1.032	€ 997	€ 937	€ 936	€ 944	€ 1.070
>= 60 < 80	€ 1.101	€ 1.058	€ 990	€ 974	€ 979	€ 1.123
>= 80 < 100	€ 1.174	€ 1.122	€ 1.041	€ 1.012	€ 1.014	€ 1.176
>= 100 < 120	€ 1.208	€ 1.153	€ 1.062	€ 1.030	€ 1.030	€ 1.200
>= 120	€ 1.242	€ 1.184	€ 1.083	€ 1.047	€ 1.046	€ 1.223

MGW uitpondscenario						
Bouwjaar/klasse/ Grootte	< 1940	>= 1940 <1960	>= 1960 <1975	>=1975 < 1990	>= 1990 <2005	>=2005
<40	€ 755	€ 797	€ 800	€ 831	€ 899	€ 1.002
>=40 < 60	€ 822	€ 852	€ 866	€ 891	€ 954	€ 1.067
>= 60 < 80	€ 914	€ 930	€ 950	€ 964	€ 1.019	€ 1.148
>= 80 < 100	€ 1.032	€ 1.031	€ 1.050	€ 1.049	€ 1.095	€ 1.244
>= 100 < 120	€ 1.141	€ 1.124	€ 1.144	€ 1.129	€ 1.166	€ 1.334
>= 120	€ 1.223	€ 1.193	€ 1.218	€ 1.194	€ 1.223	€ 1.405

De parameters van de woongelegenheden zijn als volgt:

Parameters Woongelegenheden	2024	2025	2026	2027 ev
Beheerkosten - EGW	542,49		542,49 + inflatie	
Beheerkosten - MGW	532,33		532,33 + inflatie	
Beheerkosten - studenteneenheid	501,88		501,88 + inflatie	
Beheerkosten - zorgeneheid (extramuraal)	490,61		490,61 + inflatie	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uitgedrukt als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024 uitgedrukt in een percentage van de WOZ Waarde met waardepeildatum 1 januari 2023.	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%

Huurindex: opslag % punt obv grondslag loonindex/prijsinflatie	2024	2025	2026	2027 ev
- gereguleerde woningen laag segment				
prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%
loonindex	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%
Grondslag in %		6,6%	3,2%	2,7%
Huurindex		6,6%	3,7%	3,2%
- gereguleerde woningen midden segment				
prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%
loonindex	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%
Grondslag in %		6,6%	3,2%	2,7%
Huurindex		7,6%	4,2%	3,7%
- geliberaliseerde woningen				
prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%
loonindex	5,80%	6,60%	4,30%	3,80%
Grondslag in %		3,6%	3,2%	2,7%
Huurindex		4,6%	4,2%	3,7%

	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% bij aanvang en maximaal 50%			
Mutatiekans bij uitponden	Niet aangebroken complex, mutatiekans voor doorexpluiten + 2,0%, Aangebroken complex; gelijk aan mutatiekans bij doorexpluiten			
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,0%			
Overdrachtskosten	peildatum 31-12-2024: 10,4%; overig: 1%: Totaal 11,4%; peildatum vanaf 1-1-2026 Totaal 9,0%			

Disconteringsvoet	Opslagen: referentie, bouwjaar, type en regio, gebied, scenario en marktontwikkeling
-------------------	--

Toelichting disconteringsvoet:

Range disconteringsvoet:	
Woningen	5,2%-7,13%
BOG MOG ZOG	5,5%-9%
Parkeergelegenheden	5,5%-7,5%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de sociale huurgrens (voormalig: liberalisatiegrens), dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de sociale huurgrens (voormalig: liberalisatiegrens), is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (8% vanaf 1-1-2026) van de berekende waarde van een verhuureenheid. In de berekeningswijze is rekening gehouden met de Wet Betaalbare Huur welke in werking is getreden per 1 juli 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		3,60%	3,20%	2,70%	2,00%
instandhoudingsonderhoud	€ 7,33 (excl. BTW) BOG/ € 8,91 (incl. BTW) MOG per m2 bvo				
Mutatieonderhoud	€ 12,29 (excl.) BOG/ € 14,89 MOG (incl.) per m2 bvo				
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de markthuur				
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed	2% van de markthuur				

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	2,45%				
Vastgoed specifieke opslag	4,87%				
Markt- en objectrisico	opslag				
Overdrachtskosten	vanaf 1-1-2024 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	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%
instandhoudingsonderhoud	€ 11,84 (incl. BTW) per m2 bvo			
mutatieonderhoud	€ 14,89 (incl.) per m2 bvo			
beheerkosten	2,5% van de markthuur			

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	2,45%			
Vastgoed specifieke opslag	4,87%			
Markt- en objectrisico	opslag			
Overdrachtskosten	vanaf 1-1-2024 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	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%
instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 67,67 per jaar			
instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 227,82 per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 33,83 per jaar			
Beheerkosten - garagebox	€ 46,24 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	2,45%			
Vastgoed specifieke opslag	4,87%			
Markt- en objectrisico	opslag			
Overdrachtskosten	vanaf 1-1-2024 10,4%; overig: 1%: Totaal 11,4%			

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 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. In 2022 is 100% van het BOG/MOG/ZOG en de parkeergelegenheden door de makelaar getaxeerd. In 2024 heeft de taxateur een markttechnische update uitgevoerd. Alle woningen zijn in 2024 gewaardeerd volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden.

Toepassing vrijheidsgraden voor de fullversie

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 2023 met 3,6%.
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.
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.

De range van vrijheidsgraden fullversie:

Range vrijheidsgraden	BOG	MOG	ZOG	Parkeren
Markthuur per m2	€ 97-€ 165	€ 3,50-€ 155	€ 152-€ 228	€ 660- € 1560 per
Exit yield	8%-10%	5,75%-10%	6,75%-8,25%	6%-6,5%
Leegwaarde				€ 12.500-€
Disconteringsvoet	6%-8,25%	5,75%-9%	6,75%-7%	5,5%-6,5%
Onderhoud per m2	€ 4,44-€10,89	€0/ € 7,41-	€ 9,06-€13,69	
Mutatieleegstand				

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting (artikel 22 tot en met 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en artikel 9 van de Regeling toegelaten

instellingen volkshuisvesting). Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

3.5.4 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.

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-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de

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

Verbonden partijen

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

3.6 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.

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.

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.

Lasten servicecontracten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

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

Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

Leefbaarheid

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

Overige bedrijfslasten (inclusief lasten verhuur en beheeractiviteiten)

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

Lonen en salarissen/ Sociale lasten

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de niet uit de balans 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO2). Stichting Lek en Waard Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie en het fiscale resultaat bepaald. De belastingdienst heeft per 1-1-2023 de VSO2 opgezegd. Het effect van de opzegging van de VSO is verwerkt in de fiscale meerjarenbegroting.

3.7 Grondslagen voor de bepaling voor 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, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.

- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij

mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.

- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
 - o Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Lek en Waard Wonen. Hierbij geldt: de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - o de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening

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'.

3.9 Toelichting op de balans

ACTIVA

3.9.1 Immateriële vaste activa

3.9.1.1 Computersoftware

Verloopstaat	2024	2023
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	848.807	1.065.866
Cumulatieve afschrijving	-157.531	-385.061
Boekwaarde per 1-1	691.276	680.805
<i>Mutaties</i>		
Investerings	-	166.403
Desinvesteringen verkrijgingsprijs	-	-383.463
Desinvesteringen afschrijvingen	-	383.463
Afschrijvingen	-169.895	-155.932
Totaal mutaties 2024	-169.895	10.471
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	848.807	848.807
Cumulatieve afschrijving	-327.426	-157.531
Boekwaarde per 31-12	521.381	691.276

Onder de overige immateriële vaste activa zijn kosten geactiveerd van de implementatie van diverse (gekochte) softwarepakketten. Ten opzichte van 2023 zien we geen des- of investeringen. De afschrijvingen hebben betrekken op diverse softwarepakketten.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Systematiek	Termijn
Automatisering	Lineair	3-5 jaar

3.9.2 Vastgoedbeleggingen

3.9.2.1 Vastgoed in exploitatie DAEB/niet-DAEB

Vastgoed in exploitatie DAEB/niet-DAEB

Verloopstaat 2024	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	163.488.460	7.380.781	170.869.241
Cumulatieve herwaarderingen	247.219.862	4.534.739	251.754.601
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-11.291.977	-324.255	-11.616.232
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1-1-2024	399.416.345	11.591.265	411.007.610
Investerings, initiële verkrijgingen	562.961	-9.565	553.396
Oplevering projecten vanuit MVA i.o.	8.276.741	76.029	8.352.770
Sloop naar MVA i.o	0		0
Overboeking van/naar MVA in ontwikkeling	0		0
Reeds genomen ORT	-6.531.175	-64.037	-6.595.212
Reclassificatie DAEB, niet-DAEB	-1.429.322	1.429.322	0
Verkopen	0	-270.693	-270.693
Reclassificatie naar voorraad	-168.636		-168.636

Resultaat als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	44.216.497	1.277.907	45.494.404
Schattingswijziging	0		0
Mutatie investeringen renovaties/projecten MVA i.e.	-4.734.618	-74.945	-4.809.563
Mutatie voorziening renovaties/projecten MVA i.e	4.875.978	64.037	4.940.015
Overige mutaties	0		0
Totaal mutaties	45.068.426	2.428.054	47.496.481
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-2024	444.484.771	14.019.320	458.504.091
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	166.743.983	7.590.668	174.334.651
Cumulatieve herwaarderings	282.933.196	6.644.006	289.577.202
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-5.192.408	-215.354	-5.407.762
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-2024	444.484.771	14.019.320	458.504.091
Marktwaarde in verhuurde staat 31-12-2024	443.355.459	14.021.485	457.376.944
Marktwaarde lopende projecten	1.129.312	-2.165	1.127.147
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-2024	444.484.771	14.019.320	458.504.091
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12-2024	266.457.145	10.852.679	277.309.824

Evenals voorgaande jaren 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 2024 zijn de volgende projecten afgerond:

- Isolatieproject 2022
- Isolatieproject 2023
- Project zonnepanelen
- Renovatie Schoonenburglaan

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

Niet-DAEB-activiteit	aantal VHE 2024	Aantal VHE 2023
Bedrijfsonroerendgoed in exploitatie	20	22
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	44	37
Parkeervoorzieningen	42	42
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
	106	101

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 € 288.564.735(2023 € 245.802.118).

Stichting Lek en Waard Wonen heeft eind 2024 2 woningen van derden in beheer (2023: 3). Deze woningen worden niet gerekend onder het 'vastgoed in exploitatie'.

Toelichting Marktwaaarde basisversie

Lek en waard Wonen heeft voor de waardering van haar woningen gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen 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. Voor het overig bezit is de full versie toegepast.

Toelichting Beleidswaarde basisversie

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: € 277.309.824. Lek en Waard Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten	TI
Gemiddelde streefhuur per maand per woning	€ 802
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.490
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.405
Aantal verhuureenheden met EFG label	74
Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	nvt

1) Gemiddelde streefhuur per maand

Het streefhuurbeleid van Lek en Waard Wonen is als volgt:

Bij mutatie worden de woningen conform het streefhuurbeleid toegewezen. Alleen in het geval van statushouders en andere urgenten mag in max 15 toewijzingen per jaar worden afgeweken van het streefhuurbeleid. In de beleidswaarde is hiermee rekening gehouden. Uitgaande van de periode waarvoor de prestatieafspraken gelden (3 jaar) is de streefhuur bij 45 woningen aangepast van sociaal duur naar betaalbaar laag.

2) Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Lek en Waard Wonen conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767 (of toelichten hoe de onderhoudsstaat inzichtelijk wordt gehouden). Lek en Waard Wonen hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor

vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Onderhoud aan installaties	diverse termijnen
Dakvervanging	48 jaar
Voegwerk	48 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamers	25 jaar
Toiletten	25 jaar

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde is de begroting gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (min. conditiescore 4)
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
4. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar. Onderhoud is op basis van cycli ingevoerd en doorgevoerd voor 60 jaar.

Beheerlasten

De beheerkosten voor de beleidswaarde zijn gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit'. Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'

EFG-Label

Lek en Waard Wonen heeft 74 eenheden met een EFG label. Deze eenheden worden op dit moment verduurzaamd of zitten opgenomen in een renovatieproject. De werkzaamheden die worden uitgevoerd zijn opgenomen in het isolatieproject en vallen in de investeringen. Dit betreft met name dak, zolder en gevelisolatie.

Achterstallig onderhoud

Er is geen sprake van achterstallig onderhoud.

Beleidsmatige beschouwing

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

Per 31 december 2024 is in totaal € 299 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het totaal eigen vermogen opgenomen (2023: € 255 miljoen). Dit is de herwaardering uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat ad € 288,6 miljoen (2023: € 246 miljoen) en de herwaardering uit hoofde van verkoop onder voorwaarden ad € 10,5 miljoen (2023: € 9 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.

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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 175 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloopstaat marktwaardebeleidswaarde	2024	2023
Materiele vaste activa i.e.	458.504.091	411.007.610
Inbegrepen marktwaarde van na-investeren	1.127.146	996.695
Marktwaarde verhuurde staat als basis voor beleidswaarde	457.376.945	410.010.915
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-32.075.280	14.173.541
Betaalbaarheid (huren)	-85.595.752	-68.962.240
Kwaliteit (onderhoud)	-101.432.239	-121.108.904
Beheer (beheerkosten)	-35.818.330	-27.877.215
Disconteringsvoet	74.854.480	
	-180.067.121	-203.774.818
Beleidswaarde	277.309.824	206.236.097

In tegenstelling tot voorgaande jaren is met ingang van 2024 een sectorbrede disconteringsvoet voor de beleidswaarde afgesproken. De gemiddelde disconteringsvoet 2023 bedroeg 6,05% voor DAEB en 5,97% voor niet-DAEB. De disconteringsvoet 2024 bedraagt 4,17% voor DAEB en 4,70% voor niet-DAEB. Dit betreft een schattingswijziging en is als zodanig verwerkt in de beleidswaarde 2.0 in 2024. De toename van de "afslag" voor de disconteringsvoet bedraagt €74,8 mln.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten voor	2024	2023
Disconteringsvoet doorexploiteren woningen	4,17%	6,01%
Streefhuur per maand (per woning)	802,39	787,17
Lasten onderhoud per jaar (per woning)	€ 3.490	€ 3.348
Lasten beheer per jaar (per woning)	€ 1.405	€ 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	26.859-
Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 hoger	13.437
Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 lager	14.389-
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger*	9.704-
* € 50 hogere beheerlasten en € 50 hogere onderhoudslasten		
** in de opslag in de beleidswaarde is rekening gehouden met de werkelijke huurverhoging 2025		

Overige informatie met betrekking tot vastgoed in exploitatie

De WOZ-beschikking 2024 (peildatum 1-1-2023) van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 616.624.000 (peildatum 1-1-2022: € 589.885.000).

De activa zijn per 31 december 2024 verzekerd tegen herbouwwaarde. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. In 2024 is het bezit opnieuw getaxeerd tbv premie 2025 ev.

Aan de renovatieprojecten wordt AK dekking toegerekend ca. 5% (afhankelijk van de aard van het project) over de bouwkosten. In totaal is in 2024 € 19.566 toegerekend aan dekking. Er is € 27.825 rente toegerekend. Het gehanteerde rentepercentage bedraagt 3,1%.

3.9.2.2 Onroerende zaken verkoop onder voorwaarden

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.750.730
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	9.083.722
Boekwaarde per 1-1	10.834.452
<i>Mutaties</i>	
Investerings	-
Desinvesteringen	-189.148
Waardeverminderingen als gevolg van desinvesteringen VoV	-419.487
Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie	1.774.263
Totaal mutaties 2024	1.165.628
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.561.582
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	10.438.499
Boekwaarde per 31-12	12.000.080

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 2024 zijn er nog 45 koopgarantwoningen waarvoor een terugkoopverplichting bestaat.

Koopgarantwoningen	Aantal
Totaal aantal woningen VoV per 31-12-2023	48
Afkopen	-3
Totaal aantal woningen VoV per 31-12-2024	45

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	Onroerende zaken in ontwikkeling niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve verkrijgingsprijs 1-1	1.628.770	-	1.628.770
Aanwending van voorziening ORT 1-1	-45.546	-	-45.546
Boekwaarde 1-1	1.583.224	-	1.583.224
<i>Mutaties</i>			
Investerings/overige mutaties	3.511.686	-	3.511.686
Reclassificatie DAEB/niet-DAEB	-	-	-
Oplevering projecten naar MVA i.e.	-	-	-
Inbreng sloop t.b.v. nieuwbouw	-	-	-
Afwaardering naar residuele grondprijs	-	-	-
Aanwending van voorziening ORT	-317.236	-	-317.236
Totaal mutaties 2024	3.194.450	-	3.194.450
Boekwaarde 31-12	4.777.674	-	4.777.674
Cumulatieve verkrijgingsprijs 31-12	5.140.456	-	5.140.456
Aanwending van voorziening ORT 31-12	-362.782	-	-362.782
Boekwaarde 31-12	4.777.674	-	4.777.674

In de Projecten Mourik en Middelweg heeft in 2023 afwaardering naar residuele grondwaarde plaatsgevonden.

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	63.144	408.909	1.479.356
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-519.805	-36.219	-345.639	-901.663
Boekwaarde per 1-1	487.498	26.925	63.270	577.693
<i>Mutaties</i>				
Investerings	0	-6.582	23.078	16.496
Overboeking van/naar MVA i.e.	-31	20	0	-11
Desinvesteringen	0	0	0	0
Afschrijvingen	-7.234	-4.958	-30.260	-42.451
Afschrijving desinvesteringen				-
Totaal mutaties 2024	-7.265	-11.520	-7.182	-25.966
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.007.272	56.582	431.987	1.495.842
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-527.039	-41.177	-375.899	-944.115
Boekwaarde per 31-12	480.233	15.385	56.088	551.727

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 1-1-2024 van € 286.000 (1-1-2023: € 232.000). Het kantoor aan de Vletstraat 2a heeft een WOZ-waarde met peildatum 1-1-2024 van € 91.000 (1-1-2023: € 94.000).

Op het eigendom van de activa rusten geen beperkingen.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

3.9.4. Financiële vaste activa

	2024	2023
Deelnemingen	1.219	1.219
Belastinglatenties	211.725	254.946
Totaal financiële vaste activa	212.944	256.165

3.9.4.1 Deelnemingen

	2024	2023
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 2023 een totaal aantal geplaatste aandelen van 501.131 per jaareinde 2023.

3.9.4.2 Latente belastingvorderingen

	2024	2023
Actieve latentie vennootschapsbelasting langlopende leningen	106.347	116.748
Actieve latentie afschrijvingen	105.378	138.198
Totaal	211.725	254.946

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 2,31%.

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	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	116.748	127.280
Mutatie boekjaar	<u>-10.401</u>	<u>-10.532</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>106.347</u>	<u>116.748</u>

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	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	138.198	197.434
Mutatie boekjaar	<u>-32.820</u>	<u>-59.236</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>105.378</u>	<u>138.198</u>

3.9.5 Voorraden

	2024	2023
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>168.636</u>	<u>0</u>

3.9.6 Vorderingen

3.9.6.1 Huurdebiteuren

	2024	2023
Huurdebiteuren	<u>296.353</u>	<u>422.850</u>

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Huurachterstand bij zittende huurders	332.552	463.132
Huurachterstand bij vertrokken huurders	127.834	56.950
Huurachterstand beheerwoningen	0	0
Overige vorderingen	<u>32.28</u>	<u>0</u>
Saldo huurdebiteuren	492.672	520.082
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-196.319</u>	<u>-97.232</u>
Saldo huurdebiteuren na aftrek voorziening	<u>296.353</u>	<u>422.850</u>

De huurachterstand (excl. beheerwoningen) per 31 december 2024 bedraagt 2,6 % van de jaarhuur (2023: 2,8%). De voorziening dubieuze debiteuren is bepaald op basis van ouderdom.

3.9.6.2 Belastingen

Deze staan aan de creditzijde van de balans.

3.9.6.3 Overige vorderingen

	2024	2023
Overige vorderingen	3.757	47.354
Vorderingen Woningnet	<u>15.682</u>	<u>11.317</u>
Totaal overige vorderingen	<u>19.439</u>	<u>58.671</u>

3.9.6.4 Overlopende activa

	2024	2023
Overlopende activa	<u>313.228</u>	<u>153.588</u>

De overige overlopende activa zien op vooruitbetaalde facturen ten behoeve van 2025 en nog door te belasten kosten aan derden en te ontvangen bedragen.

3.9.7 Liquide middelen

	2024	2023
Kas	205	50
Bank	3.052.776	4.885.535
Kruisposten	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal liquide middelen	<u>3.052.981</u>	<u>4.885.585</u>

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

PASSIVA**3.9.8 Eigen Vermogen**

	2024	2023
Kapitaal	5	5
Overige reserves	46.166.492	87.278.215
Herwaarderingsreserve	<u>299.003.236</u>	<u>254.885.843</u>
	345.169.733	342.164.063
Resultaat boekjaar	<u>48.269.141</u>	<u>3.005.670</u>
Totaal Eigen vermogen	<u>393.438.874</u>	<u>345.169.733</u>

3.9.8.1 Overige reserves

	2024	2023
Overige reserves per 1 januari	90.283.885	80.709.631
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>-44.117.393</u>	<u>6.568.584</u>
Overige reserve per 31 december voor resultaatverdeling	46.166.492	87.278.215
Resultaat boekjaar	<u>48.269.141</u>	<u>3.005.670</u>
Overige reserve per 31 december na resultaatverdeling	<u>94.435.633</u>	<u>90.283.885</u>

3.9.8.2 Herwaarderingsreserve

	2024	2023
Herwaarderingsreserve per 1 januari	254.885.843	261.454.427
<i>mutaties</i>		
Verkopen en sloop	-419.487	-209.895
Overige mutaties	<u>44.536.880</u>	<u>-6.358.689</u>
Totaal mutaties	<u>44.117.393</u>	<u>-6.568.584</u>
Herwaarderingsreserve per 31 december	<u>299.003.236</u>	<u>254.885.843</u>

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

3.9.8.3 Resultaat boekjaar

	2024	2023
Jaarresultaat	<u>48.269.141</u>	<u>3.005.670</u>

Resultaatbestemming

Voor het resultaat na belastingen ad €48.269.141 wordt voorgesteld het hele bedrag toe te voegen aan de overige reserves.

3.9.9 Voorzieningen**3.9.9.1 Voorziening onrendabele top**

	2024	2023
Voorziening ORT	6.827.328	8.754.083
Gereclassificeerd naar MVA i.o.	-45.546	-4.050.025
Gereclassificeerd naar MVA i.e.	<u>-5.952.482</u>	<u>-2.658.056</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>829.300</u>	<u>2.046.002</u>
<i>mutaties</i>		
Voorziening ORT	1.143.133	-1.926.756
Reclassificatie naar MVA i.o.	-317.236	4.004.480
Reclassificatie naar MVA i.e.	4.940.014	-3.294.426
Afwaardering naar residuele grondwaarde	0	0
Oplevering projecten, reeds genomen ORT naar MVA i.e.	-6.595.211	0
Overige mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u>-829.300</u>	<u>-1.216.702</u>
Voorziening ORT 31 december	<u>0</u>	<u>829.300</u>
Voorziening ORT	1.375.251	6.827.328
Gereclassificeerd naar MVA i.o.	-362.783	-45.546
Gereclassificeerd naar MVA i.e.	<u>-1.012.468</u>	<u>-5.952.482</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>829.300</u>

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

3.9.9.2 Voorziening loopbaanontwikkeling

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

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	<u>50.307</u>	<u>50.193</u>
<i>mutaties</i>		
Dotaties	14.155	10.424
Uitgaven	-3.900	-1.310
Vrijval	<u>0</u>	<u>-9.000</u>
Totaal mutaties	<u>10.255</u>	<u>114</u>
Voorziening loopbaanontwikkeling per 31 december	<u>60.562</u>	<u>50.307</u>

3.9.9.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2024	2023
Latentie fiscale onderhoudsvoorziening	174.149	308.349
Totaal belastinglatenties	174.149	308.349

De passieve latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen een netto rente van 2,31%. Nominale rente is 3,11%.

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:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	308.349	359.876
Mutaties	-134.200	-51.527
Totaal belastinglatenties per 31 december	174.149	308.349

3.9.10 Langlopende schulden**3.9.10.1 Leningen kredietinstellingen/gemeente**

	Kredietinstellingen	Gemeente
Boekwaarde per 1 januari	64.623.115	592.579
Aflossingsverplichting huidig boekjaar	5.916.460	51.278
Agioverplichting volgend boekjaar	27.96	0
Saldo per 1 januari	70.567.541	643.857
Mutaties		
Storting nieuwe leningen	10.000.000	0
Storting/aflossing leningruil Vestia	-27.966	0
Storting bestaande leningen	1.600.000	0
Aflossingen	-9.916.459	-51.278
Totaal mutaties	1.655.575	-51.278
Saldo per 31 december	72.223.116	592.579
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-2.992.328	-53.823
Agioverplichting volgend boekjaar	-28.116	0
Boekwaarde per 31 december	69.202.672	538.756
Waarvan leningen met een restant looptijd < 1 jaar	0	0
Waarvan leningen met een restant looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	1.746.324	0
Waarvan leningen met een restant looptijd > 5 jaar	70.476.792	592.579
	72.223.116	592.579

Het gemiddelde rentepercentage per 31-12-2024 bedroeg 3,11% (2023: 3,05%).

€ 52,4 miljoen restant schuld van de leningen van kredietinstellingen zijn verstrekt onder garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De overige leningen zijn geborgd door de gemeente Molenlanden. De marktwaarde van de geborgde lening bij het WSW bedraagt 58,6 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.

De leningen van de gemeente betreffen twee leningen met een hoofdsom van € 1.284.913. De restantlooptijd bedraagt 9 jaar.

Marktwaarde leningenportefeuille

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31-12-2024 € 81.818.918 (2023: € 78.241.836), bestaande uit 58.619.000 marktwaarde geborgde leningen, € 1.268.000 niet opgenomen deel van de geborgde lening (WSW-obligolening) en € 21.931.918 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 19,2 jaar (2023: 17,91 jaar).

3.9.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.946.200	7.084.325
Vermeerdering/vermindering	3.175.693	4.463.739
Boekwaarde per 1 januari	10.121.893	11.548.064
Mutaties		
Investerings	0	0
Desinvesteringen	-441.400	-138.125
Waardevermindering als gevolg van desinvestering VoV	-130.504	-99.463
Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie	1.441.137	-1.188.583
Totaal mutaties	869.233	-1.426.171
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.504.800	6.946.200
Vermeerdering/vermindering	4.486.326	3.175.693
Boekwaarde per 31 december	10.991.126	10.121.893

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.

3.9.11 Kortlopende schulden**3.9.11.1 Schulden aan kredietinstellingen/gemeente**

	2024	2023
Aflossingsverplichting kredietinstellingen	2.992.328	5.916.460
Aflossingsverplichting gemeente	53.823	51.278
Amortisatie tbv leningruil Vestia	28.116	27.966
Totaal per 31 december	<u>3.074.267</u>	<u>5.995.704</u>

3.9.11.2 Schulden aan leveranciers

	2024	2023
Crediteuren	<u>368.478</u>	<u>524.704</u>

3.9.11.3 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2024	2023
Omzetbelasting	712.013	532.100
Loonheffing en premies sociale verzekering	112.688	114.528
Pensioenen	-81	-270
Vennootschapsbelasting	147.561	46.512
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>972.181</u>	<u>692.870</u>

3.9.11.4 Overige schulden

	2024	2023
Reservering vakantiedagen en overuren	61.541	65.099
Overige	4.442	7.952
Totaal overige schulden	<u>65.983</u>	<u>73.051</u>

3.9.11.5 Overlopende passiva

	2024	2023
Niet vervallen rente	765.049	697.792
Vooruit ontvangen huren	269.748	174.558
Onderhoud	0	0
Te verrekenen servicekosten	93.116	304.131
Beheer woningen IHC/gemeente	14.052	16.496
Overig	389.520	296.533
Totaal overlopende passiva	<u>1.531.485</u>	<u>1.489.510</u>

De overige overlopende passiva hebben betrekking op uitgevoerde onderhoudskosten en servicekosten waarvan nog facturen zijn te ontvangen. En overlopende passiva uit hoofde van te betalen accountantskosten, taxatiekosten en overige advies/assurantiekosten.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa

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 2024 129% (ultimo 2023: 126,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130.3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). De vereiste beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt 126,4%. 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 2024 € 1.268.000. 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 € 68.283.000, met een schuldrestant per einde boekjaar van € 52.449.000, hierbij is het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsomlening van € 2.000.000 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 € 1.674 miljoen. Dit betreft de nog te ontvangen facturen voor nieuwbouwproject Langerak Zuid ad €1.064.000, Isolatieproject Streefkerk ad € 438.000 en Narooiproject ad € 172.000.

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 2024 ongeveer € 650.000 aan opdrachten uitstaan, waarvan uitvoering en afronding in 2025 zal plaatsvinden.

Lease

Stichting Lek en Waard Wonen heeft leaseverplichtingen ten behoeve van een 5-tal leaseauto's. De maandelijkse verplichting is € 3.430 inclusief btw. De leasecontracten lopen tot en met 2029.

Gebeurtenissen na balansdatum

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Lek en Waard Wonen een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 6% (€ 16 miljoen). En daarmee de LTV zou verslechteren van 26% naar 28% (bij een grenswaarde van 70%).

- De ICR in 2025 en 2026 zal met circa 0,2 resp. 0,5 punten dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot een ICR van 2,5 in 2025 en 1,8 in 2026 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Lek en Waard Wonen te bewaken.

Er zijn nog bijstuurmogelijkheden, zoals minder nieuwbouw en/of minder investeringen in duurzaamheid.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

3.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening

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

Verdeelsleutel	Totaal	Ontwikkeling	Servicecontracten	Verhuuractiviteiten	Onderhoud	Overige directe exploitatielasten	Vastgoed Verkoop	Overige activiteiten	Overige organisatiekosten	Leefbaarheid
Directe lonen en salarissen	100%	9,81%	0,0%	53,70%	31,71%	0,0%	0,23%	0,16%	1,02%	3,38%
Directe overige kosten	100%			59,68%	40,32%					
Autokosten	100%				100%					
Kosten toezicht	100%								100%	
Accountantskosten en fiscaal advies	100%								100%	
Overige overheadkosten	100%			59,68%	40,32%					

Alle overhead kosten worden conform bovengenoemde tabel doorbelast. De twee onderstaande tabellen laten zien welke organisatiekosten worden doorbelast en aan welke activiteit de kosten worden doorbelast

Doorbelaste organisatiekosten

	2024	2023
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	209.212	207.079
Lonen en salarissen	1.598.288	1.407.684
Sociale lasten	278.447	223.384
Pensioenlasten	190.205	168.297
Overige personeelskosten	263.645	205.917
Bestuurskosten	91.329	102.866
Inleen	542.926	361.971
Huisvestingskosten	25.892	31.192
Algemene kosten	455.490	424.396
Accountantskosten	80.647	64.677
Advieskosten	9.930	7.025
Taxatiekosten	27.437	47.623
Automatiseringskosten	353.076	404.961
	<u>4.126.524</u>	<u>3.657.072</u>

Toegerekend aan:

	2024	2023
Lasten servicecontracten	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.178.366	1.839.210
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.413.840	1.311.968
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoed in exploitatie	4.890	2.768
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	208.598	155.603
Kosten overige activiteiten	3.402	11.998
Overige organisatiekosten	231.032	241.202
Leefbaarheid	86.396	94.323
	<u>4.126.524</u>	<u>3.657.072</u>

3.10.1 Huuropbrengsten

	2024	2023
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	18.346.644	17.594.590
Onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>221.460</u>	<u>210.398</u>
	18.568.104	17.804.988
Af: Voorziening vorderingen/debiteuren	-164.997	-26.794
Af: Huurderving wegens leegstand	-111.021	-101.873
Af: Huurderving wegens oninbaar		0
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	<u>18.292.086</u>	<u>17.676.321</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	427.303	332.702
Onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>287.663</u>	<u>278.265</u>
	714.966	610.967
Af: Voorziening vorderingen/debiteuren	-2.429	-674
Af: Huurderving wegens leegstand	-4.359	-2.771
Af: Huurderving wegens oninbaar		
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>708.178</u>	<u>607.522</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>19.000.264</u>	<u>18.283.843</u>

De huurderving leegstand en oninbaar bedroeg 0,60% (2023: 0,57%) van de ontvangen huur. Voor de categorie gereguleerde woningen/DAEB-woningen is een huurverhoging van 5,1% doorgevoerd en voor de geliberaliseerde woningen/niet-DEAB-woningen een huurverhoging van 5,3%. Voor 329 huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor de overige ruimtes BOG-, MOG- en ZOG-verhuureenheden gold een huurverhoging van 5,3% en voor de garages 5,3%. Per saldo komt de jaarlijkse huuraanpassing voor het gehele bezit van lek en Waard Wonen uit op 5,36%. Daarnaast wordt bij mutatie huurharmonisatie toegepast. Totale huurverhoging incl. harmonisatie bedraagt 6,7%

3.10.2 Opbrengst servicecontracten

	2024	2023
Ontvangen voorschotten inzake goederen en diensten	1.213.831	614.255
Te verrekenen met bewoners	-251.212	-61.735
Vergoedingsderving wegens leegstand	-4.684	-8.627
Vergoedingsderving wegens oninbaar	0	0
Vergoedingen overige zaken	13.416	3.534
	<u>971.351</u>	<u>547.427</u>

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

3.10.3 Lasten servicecontracten

	2024	2023
Levering goederen en diensten	<u>1.071.014</u>	<u>616.192</u>

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

3.10.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende kosten t.b.v. verhuur en beheeractiviteiten	<u>2.178.366</u>	<u>1.839.210</u>
Lasten verhuur en Beheeractiviteiten	<u>2.178.366</u>	<u>1.839.210</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

	2024	2023
Planmatig onderhoud	4.145.632	3.724.937
Reparatieonderhoud	1.613.151	1.254.163
Mutatie onderhoud	669.575	718.496
Toegerekende kosten t.b.v. onderhoudsactiviteiten	<u>1.413.840</u>	<u>1.311.968</u>
Lasten onderhoud	<u>7.842.198</u>	<u>7.009.564</u>

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

3.10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Belastingen en heffingen	1.333.280	1.214.771
Overige exploitatielasten	<u>118.230</u>	<u>172.975</u>
Overige directe operationele lasten exploitatie	<u>1.451.510</u>	<u>1.387.746</u>

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

De belastingen en heffingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Belastingen	1.093.033	968.339
Verzekeringen	148.442	125.426
Aw heffing	14.065	13.249
Contributie Aedes	43.345	40.982
Obligheffing	14.480	60.881
Overige heffingen	19.915	5.894
	<u>1.333.280</u>	<u>1.214.771</u>

De overige exploitatiekosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Disagio WSW	8.395	9.666
Overige exploitatielasten	109.835	163.309
	<u>118.230</u>	<u>172.975</u>

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:

	2024	2023
Opbrengst verkopen bestaand bezit	276.875	80.905
Af: toerekenbare verkoopkosten	-4.116	-1.952
Af: toegerekende organisatiekosten	-4.890	-2.768
Af: boekwaarde	-271.221	0
	<u>-3.352</u>	<u>76.185</u>

In 2024 zijn er geen woningen verkocht (2023: 0). Bij één woning zijn de voorwaarden van een koopgarant woning afgekocht. 2 teruggekochte woningen zijn in de verhuur genomen.

In 2024 is één BOG pand verkocht. De marktwaarde per 31-12-2023 was hoger dan de in 2024 getaxeerde verkoopwaarde. Dit betreft een a-specifiek pand. Het pand is destijds als parkeergarage ingericht, zoals hoge overheaddeuren. Om de ruimte geschikt te krijgen als BOG ruimte dient er aanzienlijk geïnvesteerd te worden door de koper, o.a. nutsvoorzieningen, verbouwing gevel etc. Hiermee is in de getaxeerde verkoopwaarde rekening mee gehouden.

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

	2024	2023
Gerealiseerde waardeveranderingen VoV	-36.731	-21.314
Afwaardering naar residuele grondwaarde	0	-3.221.358
Onrendabele top projecten	-1.143.133	1.926.756

Geactiveerde productie	19.566	159.601
Toegerekende organisatiekosten	-208.598	-155.603
	<u>-1.368.896</u>	<u>-1.311.918</u>

De post onrendabele top projecten kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Onrendabele investering isolatieproject 2022	73.615	-266.301
Onrendabele investering isolatieproject 2023	201.449	-691.080
Onrendabele investering isolatieproject Streefkerk	426.849	257.724
Onrendabele investering zonnepanelen 2023	-2.323.944	-1.402.498
Onrendabele investering zonnepanelen NL Oost	0	0
Onrendabele investering zonnepanelen NL West	0	0
Onrendabele investering zonnepanelen Groot Ammers	0	0
Correctie onrendabele investering Middelweg	0	3.203.145
Correctie onrendabele investering locatie Mourik grond	0	1.648.949
Onrendabele investering renovatie Schoonenburlaan e.o.	107.673	-89.176
Onrendabele investering nieuwbouw Langerak Zuid	371.225	-734.007
	<u>-1.143.133</u>	<u>1.926.756</u>

3.10.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeveranderingen marktwaaarde DAEB	44.216.497	365.935
Waardeveranderingen marktwaaarde niet-DAEB	1.277.907	-60.244
	<u>45.494.404</u>	<u>305.691</u>

3.10.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.774.263	-1.464.811
Niet gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden	-1.441.137	1.188.582
	<u>333.126</u>	<u>-276.229</u>

3.10.11 Opbrengst overige activiteiten

	2024	2023
Doorbelaaste kosten aan VvE/Beheer	10.037	23.141
Overige	291.070	91.056
	<u>301.107</u>	<u>114.197</u>

De post "Overige" bestaat voornamelijk uit de ontvangen vergoeding voor zonnepanelen.

3.10.12 Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	<u>3.402</u>	<u>11.998</u>

3.10.13 Overige organisatiekosten

	2024	2023
Overige organisatiekosten	3.453	0
Toegerekende organisatiekosten	<u>231.034</u>	<u>241.202</u>
	<u>234.485</u>	<u>241.202</u>

3.10.14 Leefbaarheid

	2024	2023
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	92.046	71.760
Toegerekende organisatiekosten	<u>86.396</u>	<u>94.322</u>
	<u>178.442</u>	<u>166.082</u>

3.10.15 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Geactiveerde rente	-39.386	-37.311
Overige rentebaten	<u>-80.919</u>	<u>-51.771</u>
	<u>-120.305</u>	<u>-89.082</u>

3.10.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rentelasten leningen overheid	2.088	4.750
Rentelasten leningen kredietinstellingen	2.131.412	2.009.544
Overige rentelasten	<u>5.121</u>	<u>751</u>
	<u>2.138.621</u>	<u>2.015.045</u>

3.10.17 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2024	2023
Mutatie latente vennootschapsbelasting leningen	-10.401	-10.532
Mutatie latente vennootschapsbelasting afschrijvingspotentieel	-32.820	-59.236
Mutatie latente vennootschapsbelasting onderhoudsvoorziening	134.200	51.527
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	-1.557.010	-1.649.222
Acute vennootschapsbelasting vorige boekjaren	<u>-15.099</u>	<u>131.894</u>
	<u>-1.481.130</u>	<u>-1.535.569</u>

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 3% (2023: 33,8%).

Fiscale positie

Resultaat voor belastingen	49.750.271
Correctie afschrijvingen	-138.207
Correctie agio op leningen	-49.614
Correctie verkoopresultaat (incl dotatie HIR)	-63.208
Onderhoud in projecten	-89.374
Correctie onderhoud	321.445
Vrijval fiscale voorzienig onderhoud	546.741
Correctie waardeveranderingen	-44.647.666
Correctie projectrente	-3.519
Investeringsaftrek	-4.000
Drempel gemengde kosten	5.600
Overige verschillen	-6.390
	<u>5.622.079</u>
Bijtelling rente ATAD	<u>465.556</u>
	<u><u>6.087.635</u></u>
Af te dragen VPB laag tarief	38.000
Af te dragen VPB hoog tarief	<u>1.519.010</u>
	<u>1.557.010</u>
Reeds afgedragen op voorlopige aanslagen	<u>1.420.877</u>
Nog af te dragen VPB over boekjaar	<u><u>136.133</u></u>

De aanslagen zijn opgelegd tot en met 2020. De voorlopige aanslagen tot en met 2024 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.

	2024	2023
Immateriële vaste activa	169.895	155.932
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	39.317	47.180
Doorbelaste kosten service component	<u>3.134</u>	<u>3.967</u>
	<u><u>212.346</u></u>	<u><u>207.079</u></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 2024 23,11 fte (2023: 22 fte).

	2024	2023
Lonen en salarissen	1.598.288	1.407.684
Sociale lasten	278.447	223.384
Pensioenlasten	190.205	168.297
	<u>2.066.940</u>	<u>1.799.365</u>

Accountantskosten

	2024	2023
Controle van de jaarrekening	73.278	54.426
Andere controle-opdrachten	7.369	10.251
	<u>80.647</u>	<u>64.677</u>

Bestuurskosten

	2024	2023
Vergoedingen RvC	62.333	71.965
Overige kosten RvC	28.996	30.901
Overige kosten	0	0
	<u>91.329</u>	<u>102.866</u>

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 2024 € 170.000 (Klasse E)

De bezoldiging van het bestuur over het jaar 2024 is als volgt:

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	
Functie (functienaam)	Bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-1-2024
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-12-2024
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100,00%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	135.536
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	22.122
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	157.658
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	170.000

<u>Vergelijkende gegevens 2023</u>	
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100,00%
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

Toezichthoudende topfunctionarissen

	De mevrouw A.M.M. Breugel	De heer P.C. de Jong	De heer P.C. de Jong
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-feb-24	1-jan-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-jan-24	31-dec-24	31-jan-24
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	1.700	18.700	1.133
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	2.160	23.340	1.440

Vergelijkende gegevens 2023

In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23	nvt	1-jan-23
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23	nvt	31-dec-23
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	19.706	nvt	13.040

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.450	nvt	16.300
--	--------	-----	--------

	De heer R.J.E. Theeuwen	De heer A.H.G. Rouwers	De mevrouw A.A.J.M. Corsmit
Functie (functienaam)	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	13.600	13.629	13.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.000	17.000	17.000

Vergelijkende gegevens 2023

In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23	1-jan-23	27-jun-23
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23	31-dec-23	31-dec-23
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	13.040	13.084	6.765

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.300	16.300	8.396
--	--------	--------	-------

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting ingedeeld in klasse E, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 170.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 25.500 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 17.000. Deze maxima worden niet overschreden.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

3.12 DAEB en niet-DAEB gescheiden wint- en verliesrekening

Winst en verlies 2024	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2024
Huuropbrengsten	18.292.086	708.178	19.000.264
Opbrengsten servicecontracten	854.457	116.894	971.351
Lasten servicecontracten	-972.539	-98.475	-1.071.014
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.121.561	-56.805	-2.178.366
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.632.225	-209.973	-7.842.198
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.410.750	-40.760	-1.451.510
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.009.468	419.059	7.428.527
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	76.875	200.000	276.875
Toegerekende organisatiekosten	-6.773	-2.233	-9.006
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-528	-270.693	-271.221
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	69.574	-72.926	-3.352
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.363.452	-5.444	-1.368.896
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.216.497	1.277.907	45.494.404
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	324.441	8.685	333.126
Waardeverandering vastgoedportefeuille	43.177.486	1.281.148	44.458.634
Opbrengst overige activiteiten	301.011	96	301.107
Kosten overige activiteiten	-3.313	-89	-3.402
Netto resultaat overige activiteiten	297.698	7	297.705
Overige organisatiekosten	-228.460	-6.025	-234.485
Leefbaarheid	-172.976	-5.466	-178.442
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	118.631	1.674	120.305
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.139.263	642	-2.138.621
Saldo financiële baten en lasten	-2.020.632	2.316	-2.018.316
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	48.132.158	1.618.113	49.750.271
Belastingen	-1.442.469	-38.661	-1.481.130
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	46.689.689	1.579.452	48.269.141

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

3.13 DAEB en niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht (directe methode)

Toelichting op DAEB/Niet-DAEB kasstroom 2024 (directe methode)	DAEB	niet-DAEB	2024
Operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten:</i>			
Huurontvangsten	18.565.191	718.971	19.284.162
Vergoedingen	902.918	34.961	937.879
Overheidsontvangsten	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	19.478	1.371	20.849
Ontvangen intrest (uit operationele activiteiten)	76.099	2.040	78.139
Saldo ingaande kasstroom	19.563.686	757.343	20.321.029
<i>uitgaven:</i>			
Betalingen aan werknemers	2.183.691	58.522	2.242.213
Onderhoudsuitgaven	6.262.127	198.674	6.460.801
Overige bedrijfsuitgaven	3.614.993	149.616	3.764.609
Betaalde intrest	2.106.502	0	2.106.502
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	47.202	1.260	48.462
Verhuurderheffing	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	44.087	1.181	45.268
Vennootschapsbelasting	1.437.701	38.530	1.476.231
Saldo uitgaande kasstroom	15.696.303	447.783	16.144.086
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.867.383	309.560	4.176.943
(Des)investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-	74.864	197.895	272.759
Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV na inkoop in	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0
Verkoopontvangsten overig bezit	0	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële	74.864	197.895	272.759
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur, woon en niet-woongelegenheden	3.062.803	0	3.062.803
Woningverbetering woon en niet-woongelegenheden	4.073.770	71.522	4.145.292
Aankoop	452.278	0	452.278
Sloopuitgaven, woon en niet-woongelegenheden	176.518	0	176.518
Investerings overig	77.678	0	77.678
Externe kosten bij verkoop	0	0	0
Verwerving van materiële vaste activa	7.843.047	71.522	7.914.569
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.768.183	126.373	-7.641.810
<i>FVA</i>			
Ontvangsten overig	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0
Saldo van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.768.183	126.373	-7.641.810

Financieringsactiviteiten			
<i>Ingaand</i>			
Nieuwe te borgen leningen	9.600.000	0	9.600.000
<i>Uitgaand</i>			
Aflossing geborgde leningen	-6.320.400	0	-6.320.400
Aflossing ongeborgde leningen	-1.647.337	0	-1.647.337
Saldo financieringsactiviteiten	1.632.263	0	1.632.263
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.632.263	0	1.632.263
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.867.383	309.560	4.176.943
Kasstroom uit (des)investeringen	-7.768.183	126.373	-7.641.810
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.632.263	0	1.632.263
Totale kasstroom	-2.268.537	435.933	-1.832.604
Saldo liquide middelen 1-1			4.885.585
Saldo liquide middelen 31-12			3.052.981
Mutatie			-1.832.604

Toelichting op DAEB/Niet-DAEB kasstroom 2023 (directe methode)			
	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-	76.696	0	76.696
Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV na inkoop in DPI	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0
Verkoopontvangsten overig bezit	0	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële	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
Slooptuitgaven, 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	5.227.667
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.080.754	-70.217	-5.150.971
<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)investeringen	-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	0	0	3.537.461
Saldo liquide middelen 31-12	0	0	4.885.585
Mutatie	0	0	1.348.124

3.14 Ondertekening

De interim 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 27 mei 2025:
Was getekend.

De heer P.G. Hoogvliet

Voor vaststelling getekend door de Raad van Commissarissen op 27 mei 2025:

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

Lid:

Mevrouw dr. C.N. Siewers

Lid:

Mevrouw dr. Ir. N.C.H. Plasschaert

4. Overige gegevens

4. Overige gegevens

4.1 Statutaire bepaling inzake de winstbestemming

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

4.2 Controleverklaring accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Lek en Waard Wonen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het “jaarverslag en jaarrekening” opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Lek en Waard Wonen te Nieuw-Lekkerland gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het “jaarverslag en jaarrekening” opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Lek en Waard Wonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 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 Stichting Lek en Waard Wonen en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Stichting Lek en Waard Wonen opgenomen in hoofdstuk 2.2 van het “jaarverslag en jaarrekening”. De door Stichting Lek en Waard Wonen 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 Stichting Lek en Waard Wonen. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van materiële schattingsposten en memoriaalboekingen. 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, de audit commissie 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, verkoopopbrengsten, opbrengst overige activiteiten en rentebaten. 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 Stichting Lek en Waard Wonen en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Stichting Lek en Waard Wonen opgenomen in hoofdstuk 2.3 van het "jaarverslag en jaarrekening". 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 Stichting Lek en Waard Wonen 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 Stichting Lek en Waard Wonen.

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 Stichting Lek en Waard Wonen 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 hoofdstuk 3.5.2 van de jaarrekening van Stichting Lek en Waard Wonen. Hierin staat beschreven dat Stichting Lek en Waard Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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 en jaarrekening” opgenomen andere informatie

Het “jaarverslag en jaarrekening” 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

Jaap Schot
27 mei 2025 08:31 +02:00

drs. J. (Jaap) Schot RA