



Jaarverslag 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Klantgericht in denken en doen.....	5
3. Woningbezit duurzaam beheren en transformeren	8
4. Professionalisering van de organisatie	13
5. Presteren naar vermogen	15
6. Visitatie.....	21
7. Verbindingen	22
8. Verslag ondernemingsraad.....	23
9. Verslag Raad van Toezicht.....	24
10. Bestuurdersverklaring	29
11. Kengetallen	30
12. Jaarrekening.....	33
12.1 Balans per 31 december 2013 (na voorgestelde resultaatbestemming)	34
12.2 Winst- en verliesrekening 2013	36
12.3 Kasstroomoverzicht (directe methode)	37
12.4 Waarderingsgrondslagen.....	38
12.5 Toelichting op de balans.....	53
12.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	80
13. Overige toelichtingen.....	89
14. Overige gegevens	90
14.1 Statutaire resultaatbestemming.....	90
14.2 Resultaatbestemming 2012	90
14.3 Voorstel resultaatbestemming 2013	90
14.4 Gebeurtenissen na balansdatum.....	90
14.5 Controle verklaring door de onafhankelijke accountant.....	90
15. Ondertekening jaarrekening	91

1. Inleiding

2013 was voor Leystromen het jaar waarin aan een relatief lange periode van interim-bestuur een eind kwam en een nieuwe bestuur van start ging. Dit markeerde ook de overgang van een periode van stabilisatie naar een periode van verandering en verbetering. Het was ook het jaar waarin een visitatie werd uitgevoerd met als belangrijkste doel daaruit input te halen voor het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2014 – 2016.

Terugkijkend op onze belangrijkste voornemens, zoals opgenomen in de begroting 2013, zijn op een aantal onderwerpen daadwerkelijk resultaten behaald. Zo zijn de uitgaven voor onderhoud sterk gedaald en werd zichtbaar dat de investeringen in nieuwbouw afnemen. De lichte daling van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2013 ten opzichte van het voorgaande jaar zal zich de komende jaren in versterkte mate doorzetten. Ook de ontwikkeling van de bedrijfskosten laat een dalende lijn zien.

Daarnaast zijn op andere terreinen minder stappen gezet dan we in de begroting 2013 nog voor ogen hadden. Dit geldt met name de professionalisering van de organisatie en het beter toerusten van de werkorganisatie op de toekomst.

In het tweede halfjaar is hard gewerkt aan het leggen van een goede basis: het nieuwe ondernemingsplan met een duidelijke missie en ambitie is in de steigers gezet zodat we daar vanaf 2014 invulling en uitvoering aan kunnen geven.

Leeswijzer

Hoewel er hard gewerkt is aan het nieuwe ondernemingsplan, was in 2013 nog steeds het koersplan Leystromen 2012 – 2016 van kracht. In dat koersplan zijn vier strategische opgaven benoemd die leidend zijn voor deze beleidsperiode. In de hoofdstukken 2 tot en met 5 doen we verslag over wat er in 2013 ten aanzien van die strategische opgaven gerealiseerd is. Het betreft de volgende opgaven:

- klantgericht in denken en doen;
- woningbezit duurzaam beheren en transformeren;
- professionalisering van de organisatie;
- presteren naar vermogen.

De twee daarop volgende hoofdstukken gaan over de uitgevoerde visitatie en de verbindingen en samenwerkingsverbanden. Voorafgaand aan de jaarrekening treft u nog de verslagen van de ondernemingsraad en de Raad van Toezicht aan.

2. Klantgericht in denken en doen

We doen ons werk goed als onze klanten tevreden zijn. Daarom staat de klant voor ons centraal. We vinden het belangrijk om onze klanten keuzevrijheid en maatwerk te bieden. Zo biedt bijvoorbeeld het ZAV-beleid, (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) huurders de mogelijkheid om van hun huis een echt thuis te maken. Daarnaast kunnen huurders - tegen huurverhoging - een aantal maatregelen treffen die de energetische kwaliteit van hun woning verbeteren. Dat niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de hoogte van de woonlasten.

Huurdersportaal van start

In 2013 is het digitale huurdersportaal live gegaan. Het portaal biedt huurders de mogelijkheid om op elk gewenst moment interactief met Leystromen te communiceren. Het gaat bijvoorbeeld om het melden van reparatieverzoeken, het inzien van persoonlijke gegevens en het betalen van de huur. Eind december hadden zich 1.882 huurders aangemeld bij het huurdersportaal. Wij zien het huurdersportaal als een eigentijdse uitbreiding van onze dienstverlening. In 2014 wordt het huurdersportaal verder uitgebreid met onder andere de mogelijkheid om een huuropzegging door te geven, eigen documenten te uploaden en een klachtenformulier in te vullen.

Meten kwaliteit dienstverlening

Wij vinden het belangrijk om de kwaliteit van onze dienstverlening periodiek te laten meten. Hiervoor gebruiken we het KWH-huurlabel (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). Dit is een bruikbaar middel om onze dienstverlening op negen onderdelen concreet te meten op prestatie en kwaliteit. Eind 2013 vonden de metingen plaats. De resultaten zullen eind eerste kwartaal 2014 bekend zijn.

Het betrekken van huurders bij beheer en beleid

Naast het bieden van keuzevrijheid en maatwerk betrekken we onze huurders ook bij diverse onderwerpen op gebied van beheer en beleid. Dat doen wij onder andere via de drie huurdersorganisaties:

- Uw Huurdersraad voor de huurders uit Gilze en Rijen, Goirle, Alphen-Chaam en Baarle- Nassau;
- Huurdersvereniging Oisterwijk;
- Huurders Belangen Vereniging Hilvarenbeek.

De drie organisaties werken samen in het Huurders Overleg Platform (HOP). In 2013 is deze samenwerking verder uitgebreid. Afgelopen jaar overlegden de manager Klant en de medewerker bewonersparticipatie regelmatig met de huurdersorganisaties. Daarnaast gaf de bestuurder een toelichting op specifieke onderwerpen zoals de begroting en de ontwikkeling van het nieuwe ondernemingsplan.

De huurdersorganisaties zijn in 2013 geraadpleegd en/of hebben gekwalificeerde adviezen uitgebracht over:

- De jaarlijkse huurverhoging en huurbeleid;
- De instelling van een riool- en gotenfonds (als uitbreiding op het reeds bestaande riool- en ontstoppingsfonds);

- Het invoeren van een huurders ABC, waarin duidelijk is geregeld welke werkzaamheden voor rekening zijn van de huurder en welke voor rekening van de verhuurder. En gerelateerd hieraan, de invoering van een klussendienst waarvan huurders (tegen betaling) gebruik kunnen maken;
- Het toepassen van zonnepanelen in relatie tot het ZAV-beleid;
- De invoering van de warmtewet en als gevolg daarvan de inrichting van een energie BV (Leye Energie);
- Het verkoopbeleid 2014 tot en met 2018;
- De begroting voor 2014;
- Het woonconvenant met de gemeente Oisterwijk;
- Het sociaal plan bij sloop en renovatie (de minimale, wettelijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding bedroeg in 2013 €5.658). Het gaat hier om een samenvoeging van reglementen van twee rechtsvoorgangers van Leystromen.

De huurdersorganisaties hebben € 74.141 uitgegeven voor de uitvoering van hun werkzaamheden. Dit is conform het budget dat wij hen ter beschikking stelden. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn bij de overlegwet en in afzonderlijke overeenkomsten geregeld.

Bewonerscommissies

Naast de drie huurdersorganisaties zijn er veertig bewonerscommissies actief. De woonconsulenten uit de wijk ondersteunen deze commissie. De commissies behartigen de belangen van bewoners in buurten en woongebouwen. De in totaal 140 vrijwilligers ontvingen eind 2013 een welverdiende “pluim” voor hun belangeloze inzet.

Bindende voordracht

Op grond van het BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) hebben huurdersorganisaties het recht een bindende voordracht te doen voor twee leden in de Raad van Toezicht. Dit resulteerde eind 2012 tot de benoeming van mevrouw D.P.J. van Lith en de heer P.S. van Gennip. Zij zijn op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd tot lid van de Raad van Toezicht.

De Klachtencommissie

Wij doen er alles aan om onze klanten tevreden te stellen, maar dat lukt niet altijd. In zo'n geval zoeken we altijd eerst samen met de klant naar goede oplossing. Is de klant niet tevreden met dit resultaat, dan kan hij regionale onafhankelijke Klachtencommissie inschakelen. De commissie doet een uitspraak en legt dit als advies voor aan het bestuur. De commissie ontving in 2013 in totaal 29 klachten, waarvan:

- niet ontvankelijk verklaard 15
- niet in behandeling 1
- ongegrond verklaard 11
- klachten besproken in 2014 2

Deze informatie is ontleend aan het jaarverslag van de Klachtencommissie.

In 2013 stelden wij een interne richtlijn vast. Deze heeft tot doel:

- de werkwijze met betrekking tot een adequate klachtenbehandeling te verbeteren;
- de werkwijze voor de klager beter te stroomlijnen.

Toewijzing en verhuur

De toewijzing en verhuur van woningen gebeurt via een aanbodmodel. Woningen worden wekelijks via onze website aangeboden. Het inkomen en de inschrijfduur zijn daarbij de belangrijkste toewijzingscriteria. Eind 2013 stonden er 12.657 woningzoekenden bij Leystromen geregistreerd. Conform de geldende wet- en regelgeving moeten we onze vrijkomende gereguleerde (sociale) woningen (kale huurprijs tot € 681,02 per maand) voor tenminste 90% toewijzen aan de doelgroep met een inkomen tot € 34.229 per jaar. In 2013 wezen 97,7% van de gereguleerde voorraad toe aan deze doelgroep/ Hiermee voldoen wij ruimschoots aan de norm.

Huurtoeslag

Bijna 1.800 huurders maakten in 2013 gebruik van de mogelijkheid om hun huurtoeslag direct op de huur in mindering te laten brengen (huurmatiging). Door gewijzigde regelgeving is huurmatiging in 2014 niet meer mogelijk. De betreffende huurders ontvingen eind 2013 een brief hierover.

Een duurzame samenwerking met partners

Belangrijke partners zijn voor Leystromen de gemeenten en de zorginstellingen in ons werkgebied. In 2013 overlegden wij met de verschillende gemeenten over diverse onderwerpen op het terrein volkshuisvesting. Met de gemeente Oisterwijk sloten wij een nieuw woonconvenant met een looptijd van vijf jaar (2013 - 2018). Dit valt samen met de jaarlijkse uitvoeringsplannen waarin de gemeente en Leystromen concrete afspraken maken wat ze gaan doen. De komende jaren willen we ook met de andere gemeenten nieuwe woonconvenanten sluiten.

In 2013 legden we alle afspraken met Thebe over huur, onderhoud en zorgabonnementen vast. Daarnaast sloten we een samenwerkingsovereenkomst af met de stichting Maasduinen voor het onderhoud, beheer en zorgverlening in het nieuwe woonzorgcentrum De Regent in Rijen. Verder is met de stichting Amarant overeengekomen dat deze, onder gelijkblijvende condities, nog een tijdlang huurder blijft van het klooster De Cruijshof in Baarle-Nassau.

Ondanks bovengenoemde activiteiten bleek uit de visitatie (zie hoofdstuk 6) dat er voor Leystromen nog het nodige werk aan de winkel is om onze relatie met gemeenten en zorginstellingen (maar ook huurdersorganisaties) te verbeteren. Het is belangrijk dat wij kwaliteit leveren die aansluit bij de wensen en de verwachtingen van onze klanten en samenwerkingspartners. De uitdaging daarbij is dat dit moet gebeuren in een maatschappelijke omgeving die veranderd is. Er zijn minder middelen beschikbaar waardoor we scherpe keuzes moeten maken. Ook moeten verwachtingen worden gemanaged en waar nodig bijgestuurd.

3. Woningbezit duurzaam beheren en transformeren

De bevolking groeit niet of nauwelijks maar het aantal kleine huishoudens neemt de komende jaren nog toe. Daarnaast hebben de economische ontwikkelingen grote invloed op het handelen van mensen. Leystromen speelt in op deze ontwikkelingen, maar moet daarbij scherpe keuzes maken omdat de beschikbare financiële middelen de komende jaren beperkt zijn. Dit betekent onder andere dat we meer de nadruk leggen op het duurzaam beheren en transformeren van de bestaande voorraad dan op nieuwbouw. We willen de verhuurbaarheid van onze woningvoorraad op langere termijn borgen door deze aan te passen aan de verandering van bevolkingssamenstelling en woonwensen.

Transformeren betekent dat delen van de bestaande woningvoorraad de komende jaren in transitie zullen zijn. Dit kan op verschillende manieren: grootscheepse renovatie, herstructurering, doelgroep wijziging, verkoop van bestaande woningen en vervangende nieuwbouw van producten waar een tekort aan is. Deze transitie verankeren wij in een plan van aanpak. Hierin staat hoe Leystromen op middellange termijn met haar voorraad om wil gaan en welke nieuwe producten ze nog wil toevoegen. Kortom: een portefeuillestrategie. In 2013 is het CAS (Corporatie Advies Strategie) model afgerond. We beschouwen dit als de eerste aanzet hiervoor. Eind 2013 is een projectgroep ingesteld die ervoor zorgt dat er eind 2014 een portefeuillestrategie is.

Woningverkoop bestaand bezit

Leystromen verkocht in 2013 78 woningen. Hiervan waren negen woningen die eerder onder koopgarant-voorwaarden zijn teruggekocht en weer (zonder regeling) zijn doorverkocht. 69 woningen zijn leeg of aan de zittende huurder verkocht. De bruto verkoopopbrengst van de 78 woningen bedraagt € 12.755.600. Dat is gemiddeld € 164.563 per woning. De gemiddelde verkoopprijs van de 69 verkochte woningen (leeg of aan de zittende huurder) bedraagt € 160.552.

Door de dalende huizenprijzen verbeterde in 2013 de financierbaarheid van een woning ten opzicht van 2012. Dat resulteerde in meer verkopen. Naar verwachting verbetert de financierbaarheid de komende jaren niet verder, maar zal eerder verslechteren. Zo mogen kopers uiteindelijk in 2018 nog maar 100% van de koopsom financieren. Dat betekent dat voor de financiering van de bijkomende kosten, kopers hun eigen middelen moeten aanspreken. Door deze maatregel zal het verkopen van woningen moeilijker worden.

Beheertaken Vereniging van Eigenaren (VvE)

Het uitvoeren van VvE-taken binnen Leystromen beperkt zich nog tot deelname als lid of als bestuurder in VvE's waarbinnen Leystromen mede-eigendom heeft. Het totaal aantal VvE's waaraan Leystromen op deze manier deelneemt is 43.

Wonen en zorg

De zorginstelling verleent zorg aan huis en de corporatie zorgt voor het wonen. Op basis van deze uitgangspunten werken wij veelvuldig en op een goede manier samen met vrijwel alle zorgaanbieders in de regio rond Tilburg. De belangrijkste ontwikkelingen op het terrein van wonen en zorgen in 2013 waren:

- De oplevering van “De Regent” in Rijen. Het gaat om een gebouw met 88 zelfstandige zorgappartementen, 42 PG-plaatsen (psychogeriatrisch) en ca. 2.000 m2 commerciële ruimtes in het centrum van Rijen. Stichting Maasduinen verleent de zorg;
- Door de verdergaande scheiding van wonen en zorg zijn diverse zorgaanbieders zich aan het beraden over hun primaire taken. Hierbij rijst de vraag over de scheiding van wonen en zorg in intramurale appartementen bewoond door bewoners met een lichtere zorgvraag en het exploiteren van algemene ruimtes. De eerste gesprekken zijn gestart om samen met zorgaanbieders te kijken naar mogelijke oplossingen.

Sociaal beheer

Wij vinden het belangrijk dat wijken en buurten veilig zijn. Daarom werken wij op het gebied van leefbaarheid nauw samen met gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, politie en uiteraard met de bewoners. Op locatie zijn woonconsulenten en huismeesters actief. Zij werken samen met partijen. In totaal besteedden wij in 2013 €86.000 aan activiteiten ter verbetering van het woon- en leefmilieu in wijken en buurten. In 2013 hadden de activiteiten vooral betrekking op:

- Aanpassen bewonersruimte Regentenhof;
- Aanpassen containerruimte Vennenhof;
- Rijpperdapad aanpassen groenvoorzieningen i.s.m. WSD (sociale werkvoorziening);
- Complex Lavendel aanpassen galerij i.v.m. onveiligheid;
- Vergoedingen bewonerscommissies;
- Aanschaf en inzet WZSW-bonnen (Woon Zorg Service in de Wijk).

Technisch beheer

In totaal gaven we in 2013 €9.813.000 uit aan onderhoud. Ten opzichte van 2012 (€18,3 miljoen) zijn de uitgaven dus fors lager. De in de begroting 2013 beoogde trendbreuk is dan ook gerealiseerd. Dit was nodig omdat in het verleden de onderhoudsuitgaven op een te hoog niveau lagen. Een punt van aandacht is dat de lagere onderhoudsuitgaven niet ten koste gaan van de kwaliteit en veiligheid van onze woningen en van de klanttevredenheid. Dit zal komend jaar nadrukkelijk gemonitord worden.

Planmatig onderhoud

De totale uitgaven aan planmatig onderhoud bedroegen in 2013 €5.235.000. Ten opzichte van de begroting hield Leystromen €1.782.000 over. Het grootste deel van dit positieve saldo is het resultaat van gunstige aanbestedingsresultaten door clustering van werkzaamheden (ca. €640.000) en het niet vervangen van buitengevelkozijnen aan het complex Terburghtweg (ca. €638.000). Deze werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2014.

In 2013 is aan 1911 woningen planmatig (groot) onderhoud verricht met, onder meer, de volgende werkzaamheden:

- Schilderwerkzaamheden: 987 woningen;
- Voegwerkzaamheden: 329 woningen;
- Dakbedekkingswerkzaamheden: 107 woningen;
- Vervangen CV-ketels voor HR-ketels: 320 woningen;
- Vervangen goten en hemelwaterafvoeren: 168 woningen.

Daarnaast is in het kader van het voor zowel planmatig als niet planmatig onderhoud gezamenlijk beschikbare budget van € 1.033.000 voor verduurzaming van de voorraad (zie ook woonlastenbeheersing) een bedrag uitgegeven van € 91.000 aan planmatig onderhoud.

Niet-planmatig onderhoud

De uitgaven voor niet planmatig onderhoud bedroegen € 4.361.000. De verdeling is als volgt:

Klachtenonderhoud	€ 2.669.000
Mutatieonderhoud	€ 1.692.000

Ook voor het niet-planmatig onderhoud geldt dat sprake is van een overschrijding van de begroting. Voor 2013 was € 6.330.000 begroot voor klachtenonderhoud en mutatieonderhoud. De uitgaven voor niet-planmatig onderhoud vielen daarmee € 1.969.000 lager uit dan begroot. Dat komt omdat wij scherp ingezet hebben op maatregelen die leiden tot een aanzienlijke afname in klachten- en mutatieonderhoud. Het gaat om de volgende maatregelen:

- er is gekozen voor nieuw beleid: schoon, heel en veilig bij mutaties;
- bij reparatieonderhoud wordt gekozen voor de meest goedkope en adequate oplossing (reparatie gaat voor vervanging);
- er is een kwaliteitskaart ingesteld, waarin de basiskwaliteit van de woning is vastgelegd.

Voor de verduurzaming van de woningvoorraad was een apart budget beschikbaar voor zowel planmatig als niet-planmatig onderhoud van € 1.033.000. In 2013 gaven wij een bedrag van € 126.000 uit aan energetische maatregelen in het kader van niet-planmatig onderhoud.. Dit was zowel op verzoek van de huurder als bij mutatie . Dit is beduidend lager dan begroot. Oorzaken hiervoor zijn:

- bij mutaties waren er minder woningen met energielabel D of lager dan verwacht;
- het gemiddelde bedrag per aangebrachte maatregel op aanvraag van de huurder was lager dan begroot;
- het nog niet beschikken over een uitgewerkt duurzaamheidsbeleid. Dit wordt in 2014 voortvarend opgepakt.

Nieuwbouw

In 2013 leverden we 219 wooneenheden op (zie onderstaande tabel). In 2012 waren dat er nog 285. Hoewel duidelijk minder sterk dan bij de onderhoudsuitgaven, is ook hier de in de begroting beoogde trendbreuk zichtbaar.

Project	Gemeente	Gereguleerde huur	Niet gereguleerde huur	Koop
De Regent	Gilze en Rijen	133		
Koningschild	Goirle	22		
Beverakkers	Hilvarenbeek	10		
Brouwershof	Hilvarenbeek	6		
Hilverhof	Hilvarenbeek	36		
Loosche Akkers	Hilvarenbeek	12		
Pannenschuur Buiten	Oisterwijk	17		
Totaal eenheden		236	-	-

Naast de eerdergenoemde wooneenheden realiseerden wij ook nog:

- diverse zorg ondersteunende ruimtes en 138 parkeerplaatsen bij De Regent in Rijen;
- de ombouw van een voormalige woonvoorziening voor Amarant in Baarle-Nassau naar 3 verkoopwoningen;
- het klaar-voor-verhuur opleveren van een gedeelte van het kantoorpand van Leystromen in Oisterwijk.

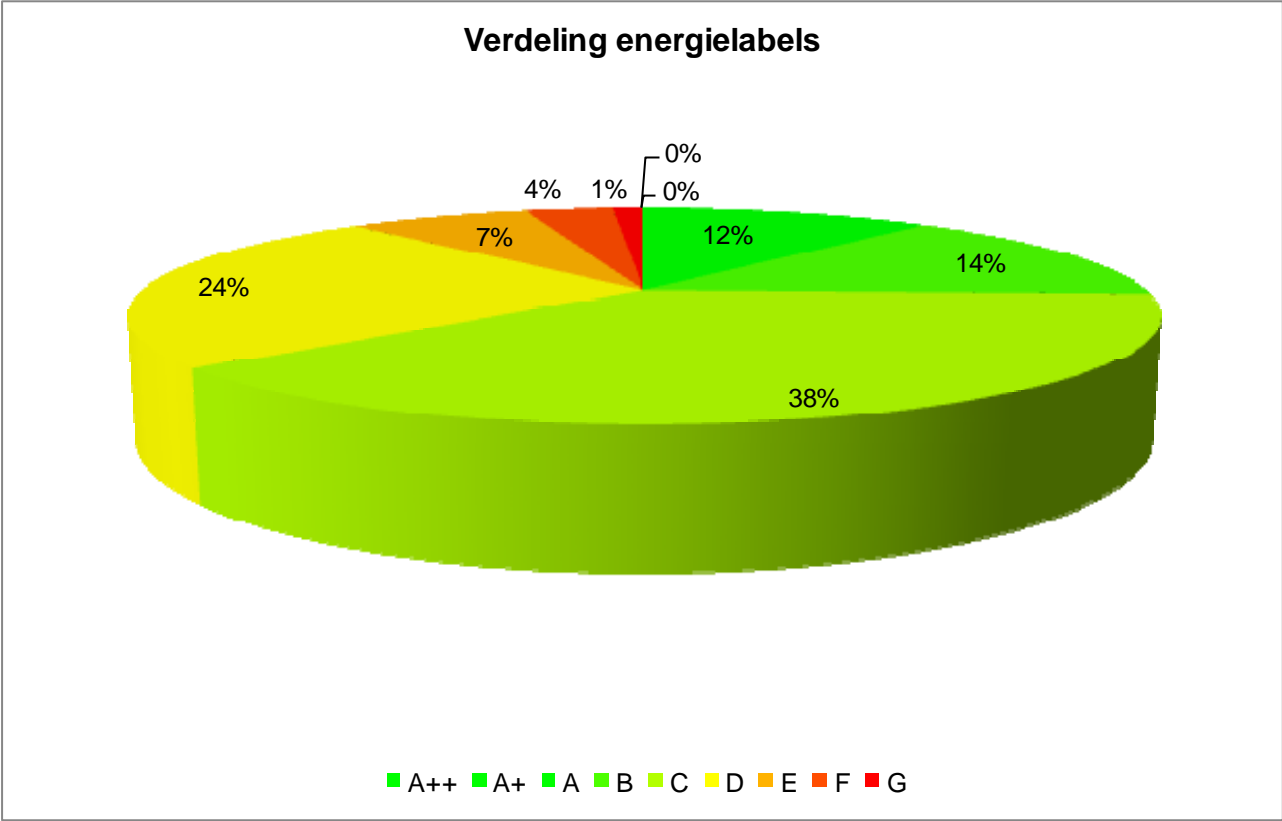
Woonlastenbeheersing

De woonlasten van huurders bestaan naast huur voor een belangrijk deel uit energiekosten. De huren en energielasten stijgen en daarom is het belangrijk de woonlasten betaalbaar te houden. Dat doen we onder andere door het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen zoals isolerende beglazing, spouw- en dakisolatie en alternatieve verwarmingsbronnen.

In 2013 is besloten om de komende jaren minimaal een bedrag van € 1 miljoen per jaar beschikbaar te stellen. Dit budget gebruiken we om:

- Bij mutatie iedere woning, indien redelijkerwijs mogelijk, minimaal op het niveau van energielabel D te brengen. Het gaat om 60 tot 70 woningen per jaar;
- De voorfinanciering te regelen voor energetische voorzieningen bij planmatig onderhoud die op verzoek van de huurder worden aangebracht. Deze zijn tegen een kostendeekkende huurverhoging;
- De voorfinanciering te regelen bij individuele verzoeken van huurders om tegen een huurverhoging energetische maatregelen te verkrijgen;
- In 2013 startte een projectgroep met als taak om de woonlasten te verlagen door besparing op de energiekosten. Begin 2014 worden enkele scenario's gepresenteerd die richtinggevend zullen zijn voor het energie- en duurzaamheidsbeleid voor de periode tot en met 2020. In 2014 is er ruimte gereserveerd om met enkele kleine pilotprojecten te toetsen of de theoretische benadering van de scenario's ook in de praktijk goed werkt.

Per 31 december 2013 zag de verdeling van de afgemelde energielabels er als volgt uit:



64% van onze woningen heeft een groen energielabel (miniaal C). In 2012 was dat 61%.

4. Professionalisering van de organisatie

Met het aantreden van de nieuwe bestuurder per 1 mei 2013 kwam er een einde aan een relatief lange periode van interim-bestuur. Een van de speerpunten van de nieuwe bestuurder is het ontwikkelen van een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2014-2016. Dit betekende ook dat de ontwikkeling en de professionalisering van medewerkers verbonden wordt met de nieuwe doelen van de organisatie. In 2013 is een start gemaakt met het initiëren van de HR-gesprekscyclus: planning-, voortgang- en beoordelingsgesprek gekoppeld aan het nieuwe ondernemingsplan.

HR-gesprekscyclus

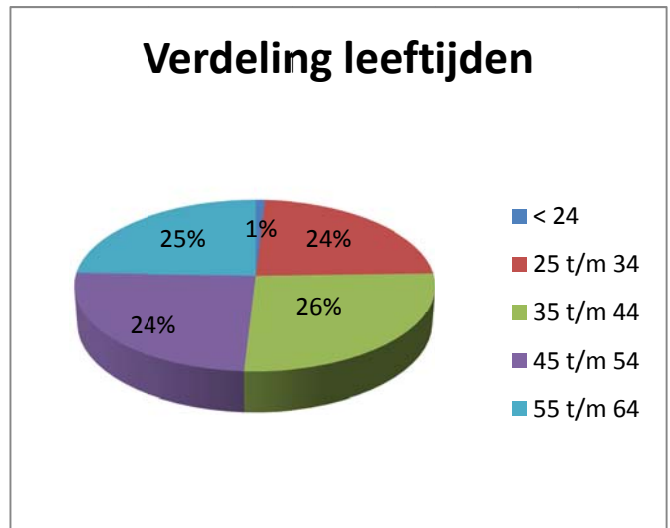
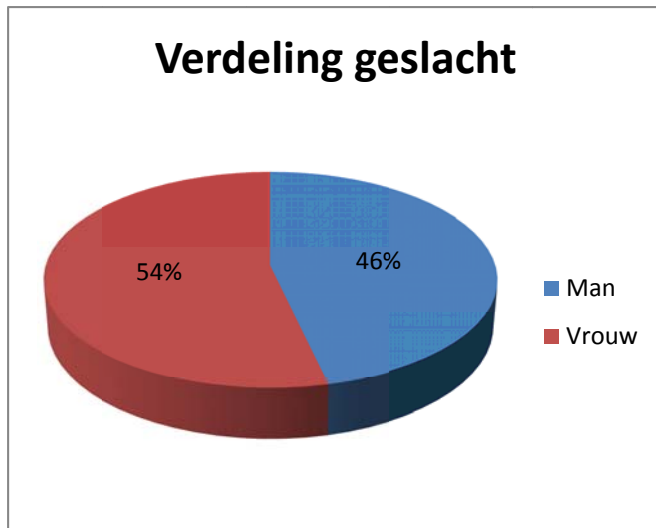
In 2013 startten wij met de HR-gesprekscyclus. Medewerkers van verschillende afdelingen werkten mee aan de ontwikkeling van een personeelsinstrument dat past bij onze organisatie en de gewenste ontwikkelingen.

Externe inhuur

In 2013 heeft Leystromen de koers vastgehouden om externe inhuur tot een minimum te beperken. Op 31 december 2013 was het aantal externen 5,81 fte (per 31 december 2012 was het aantal 9,09 fte).

Cijfers

In dienst per eind 2013	110 medewerkers (98,9 fte).
In dienst getreden in 2013	10 medewerkers (9,11 fte), waarvan 8 tijdelijke contract (7,45 fte)
Uit dienst getreden in 2013	6 medewerkers (4,35 fte)



Ziekteverzuim

Ziekteverzuim	Percentage medewerkers
Gemiddeld ziekteverzuim incl. zwangerschap	6,66%
Gemiddeld ziekteverzuim excl. Zwangerschap	5,42%
Langer ziek dan 2 maanden	4,59% (4 medewerkers)
Zwangerschapsverlof	5 medewerkers
Verzuim tussen 2 maanden en 1 week	0,98%
Verzuim minder dan een week	1,09%

Voor de ziekteverzuimbegeleiding maken wij gebruik van Van Brederode Arbeid en Gezondheid in Goirle.

Risico Inventarisatie & Evaluatie

In 2013 bespraken wij de risico's, voortvloeiend uit de Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) van 2012, met de ondernemingsraad. Vervolgens is een start gemaakt met het opstellen van een plan van aanpak. In dit plan zijn maatregelen opgenomen om de risico's op concrete wijze weg te nemen, te verminderen of te beheersen.

5. Presteren naar vermogen

Realisatie maatschappelijke opgave

De activiteiten die Leystromen onderneemt, moeten een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement opleveren. Dat vormt onze legitimatie als woningcorporatie. Om dit mogelijk te maken is het belangrijk om te zorgen voor een gezonde bedrijfsvoering waarbij ons vastgoed centraal staat. Dit is immers hét instrument om financiële middelen te genereren waarmee we niet alleen nu, maar ook in de toekomst kunnen blijven zorgen voor goede volkshuisvesting.

Oordelen sectorinstituten

Het primaire uitgangspunt van ons financieel beleid is het waarborgen van de financiële continuïteit. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) geeft, als financieel toezichthouder voor woningcorporaties, een oordeel over onze vermogenspositie. Dit doet ze door de werkelijke vermogenspositie af te zetten tegen de minimaal gewenste vermogenspositie op basis van vastgestelde maatstaven en het risicoprofiel van Leystromen. Daarnaast wordt kenbaar gemaakt in hoeverre de investeringsambitie past bij de vermogenspositie van Leystromen. Hiervoor wordt jaarlijks gerapporteerd in de zogenaamde 'toezichtbrief'. In de toezichtbrief 2013 concludeert het CFV dat zij geen aanleiding ziet tot interventies. Dit op basis van risicogericht onderzoek dat is uitgevoerd op zes toezichterreinen. Leystromen voldoet hiermee aan de eis dat de continuïteit is gewaarborgd en aan de eis dat de middelen voldoende worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Recente ontwikkelingen in de sector, een nieuwe politieke context en vraagstukken rondom het toezicht waren aanleiding voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) om hun strategie over toezicht tegen het licht te houden en te herijken. Het WSW heeft nieuwe risicobeoordelingskaders vastgesteld die vanaf 2014 in werking zullen treden. Met het nieuwe beoordelingskader hanteert het WSW een objectieve risicobeoordeling gebaseerd op professionele standaarden van de financiële sector, aangepast naar de specifieke kenmerken van het businessmodel van corporaties. Het WSW beoordeelt corporaties jaarlijks op de Business Risks en Financial Risks. Daarnaast bepalen ze de borgbaarheid en het faciliteringsvolume. Met deze aangescherpte risicostrategie, risicobeoordeling en de daaraan gekoppelde beheersmaatregelen wil het WSW bereiken dat de corporatie op een zodanige wijze handelt dat de kans om in de problemen te komen vermindert. In paragraaf 5.3 Financiële Continuïteit worden de Financial Risks van Leystromen nader toegelicht.

Het WSW heeft in haar brief van 11 december 2012 een oordeel gegeven over de kredietwaardigheid en het faciliteringsvolume. Het verstrekken van een kredietwaardigheidsverklaring is opgeschort vanwege de bestuurscrisis en onduidelijkheid over de koers van de organisatie waarvan in 2012 sprake was. In dit verslagjaar werkte Leystromen hard om het vertrouwen bij het WSW terug te winnen. Zo startten wij met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan waarin we doelstellingen formuleerden om de financiële positie te versterken en de organisatie verder te professionaliseren. Medio 2013 heeft Leystromen bij het WSW aangegeven dat zij de integrale beoordeling van de positie van Leystromen wil laten doen op basis van de nieuwe begroting 2014. Tevens verstrekten wij informatie over het nieuwe in voorbereiding zijnde investeringsstatuut en het risicomangement. Om de beoordeling te kunnen afronden heeft het WSW ook inzicht nodig in de maatregelen die Leystromen heeft genomen, dan wel voornemens is te gaan treffen, ten

einde de liquiditeitsrisico's uit hoofde van de derivatenportefeuille te kunnen beheersen. Zo komen in de begroting besparingen op de bedrijfskosten en een verbetering van de liquiditeitspositie tot uiting. De positieve operationele kasstromen en verkoopopbrengsten van bestaande huurwoningen kunnen daardoor ingezet worden voor de opbouw van de benodigde liquiditeitsbuffers in het kader van het Eigen Middelen Beleid (zie paragraaf 5.4). Eind 2013 is het Eigen Middelen Beleid bij het WSW ingediend.

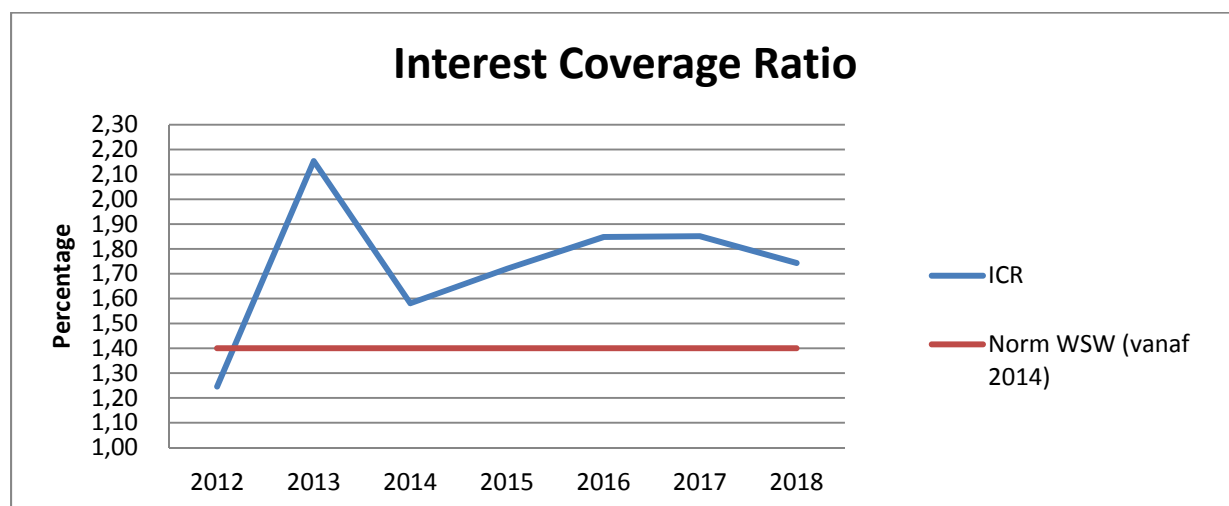
Met de brief van 19 maart 2014 heeft het WSW de jaarlijkse herbeoordeling afgerond en is Leystromen weer kredietwaardig en is een faciliteringsvolume verkregen. Met dit faciliteringsvolume kunnen we invulling geven aan het Eigen Middelen Beleid en kunnen we een gedeelte van de herfinancieringsbehoefte voor de komende jaren afdekken.

Financiële continuïteit

Voor de continuïteit is het van belang dat Leystromen aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Ter borging van de financiële continuïteit zijn twee kasstroomkengetallen van belang. Het gaat dan om de Interest Coverage Ratio (ICR) en de Debt Service Coverage Ratio (DSCR). Deze twee kengetallen worden berekend volgens de methodiek van de risicobeoordelingskaders van het WSW zonder de toepassing van de jaarlijkse wegingsfactoren.

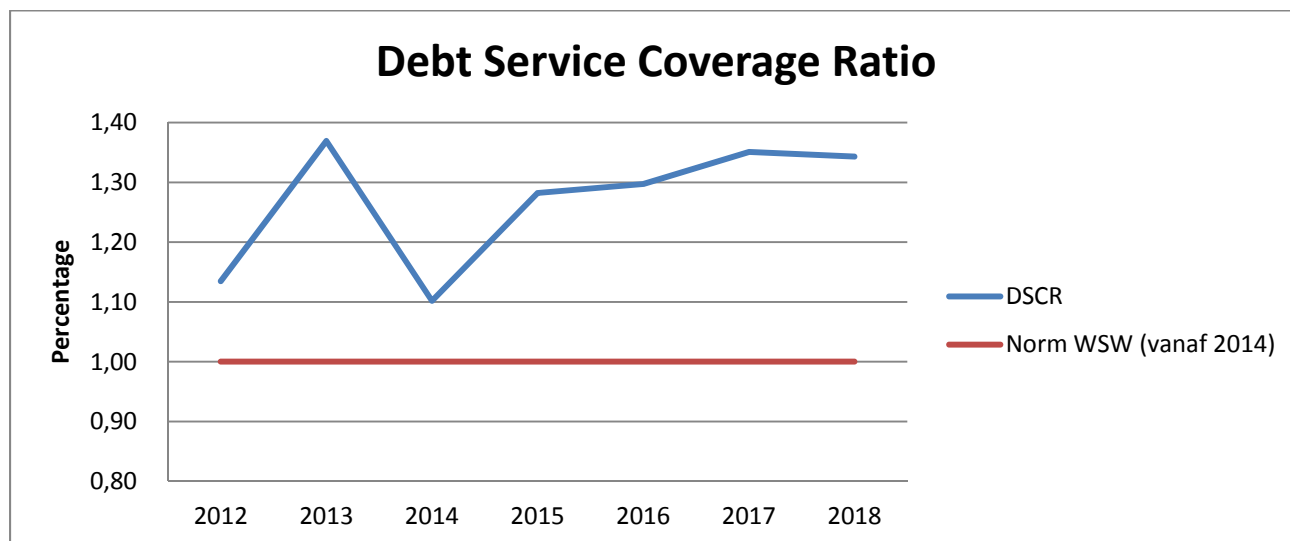
Met de ICR wordt getoetst of uit de beschikbare operationele kasstromen de renteverplichtingen voldaan kunnen worden. Ten opzichte van de ICR wordt bij de DSCR aan deze berekening een theoretisch aflossingsniveau toegevoegd. Hiermee wordt getoetst in hoeverre Leystromen in staat is om naast de rente ook de aflossingsverplichtingen nu en in de toekomst te kunnen voldoen.

In de onderstaande grafieken wordt de ontwikkeling van de beide ratio's gepresenteerd.



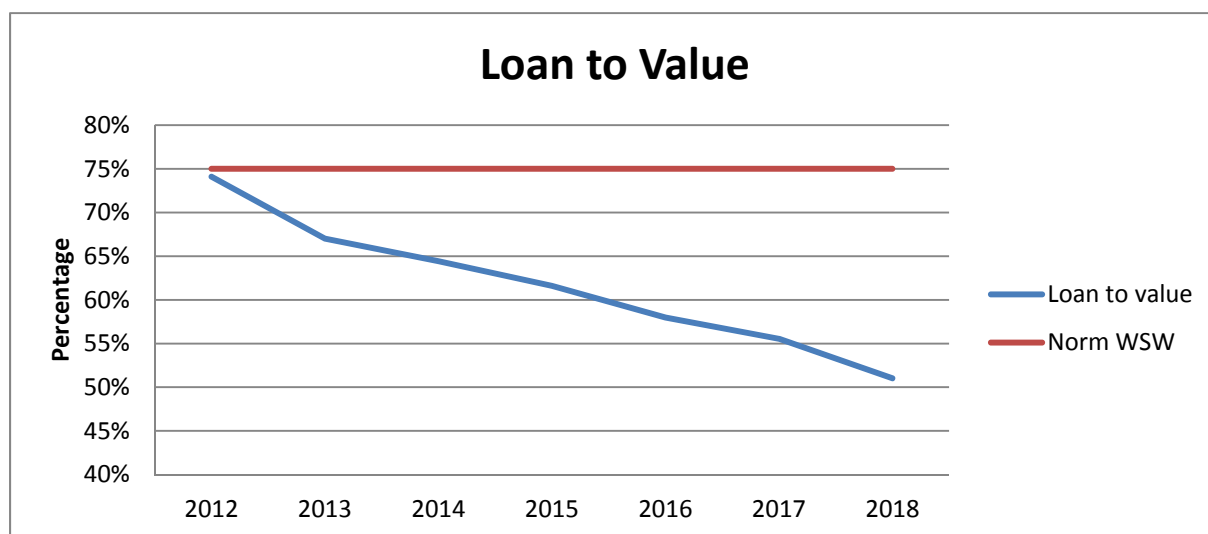
Met de berekening van de ICR wordt de exploitatie beoordeeld van de vastgoedportefeuille voor de korte termijn door middel van kasstromen uit operationele activiteiten en opzichte van de rente uitgaven. Ultimo 2013 komt de ICR van Leystromen uit op 2,15 en zal vervolgens weer dalen in het jaar 2014 naar circa 1,60. Het hogere percentage van 2013 wordt veroorzaakt door een toename van de kasstromen als gevolg van de hogere verkopen van 70 bestaande huurwoningen en de lagere uitgaven aan onderhoudskosten en bedrijfslasten.

De ICR daalt in 2014 als gevolg van de af te dragen sectorheffingen voor een totaal bedrag van circa €7,6 miljoen.



Bij de DSCR worden de operationele kasstromen bij exploitatie tot einde levensduur berekend ten opzichte van de rente uitgaven en de (theoretische) aflossingsverplichtingen. De DSCR laat voor de komende jaren een vergelijkbare ontwikkeling zien als de ICR.

Naast ontwikkeling van de kasstromen (ICR en DSCR) is ook de financiële ratio Loan to Value van belang. Deze geeft de verhouding weer tussen de som van de schuldrestanten (langlopende leningen en liquide middelen) en de bedrijfswaarde van het bezit. Het WSW stelt de norm in principe op maximaal 75%. Het kengetal wordt gebruikt om te bepalen in welke mate het bezit is gefinancierd met vreemd vermogen. Dat wordt berekend door het bedrag aan uitstaande leningen te delen door de bedrijfswaarden van het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed.



Het ingezette beleid van verhogen van de opbrengsten en kostenreductie en het terughoudend investeringsbeleid, laten zien dat de afhankelijkheid van vreemd vermogen de komende jaren verder afneemt.

Treasury

Eind 2013 is het treasurystatuut naar aanleiding van de nieuwe beleidsregels derivaten van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en het Eigen Middelen Beleid van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wederom vernieuwd en is vervolgens goedkeuring tot vaststelling verleend door de Raad van Toezicht. In dit statuut staan de bevoegdheden en verantwoordelijkheden die nodig zijn voor het realiseren van onze financiële doelstellingen. Een belangrijk uitgangspunt is het minimaliseren van de vermogenskosten en het beperken van de financiële risico's. Overtollige liquide middelen wenden we dan ook direct aan voor de financiering van bedrijfsactiviteiten, dan wel het aflossen van leningen. Leystromen heeft uitsluitend belegd door het uitzetten van gelden in rekeningcourant.

In 2013 zijn twee nieuwe leningen aangetrokken bij kredietinstellingen voor een totaal bedrag van €22 miljoen. Beide leningen, met een looptijd van 10 jaar, zijn flexibele roll over leningen waarop op de hoofdsom 'tijdelijk' €17,6 miljoen kan worden teruggeplaatst. De rente is gebaseerd op een percentage van drie-maands-Euribor-plusopslag van 0,285%.

Daarnaast kunnen we gebruik maken van een rekeningcourantfaciliteit bij de Rabobank. De bank heeft in overleg met Leystromen in 2013 de kredietfaciliteit stapsgewijs verlaagd van €20 miljoen naar uiteindelijk €10 miljoen per 31 december. Ultimo 2013 maken we geen gebruik meer van deze faciliteit.

Leystromen heeft in 2008 een derivaat afgesloten met Deutsche Bank van €30 miljoen. Oorspronkelijk betrof dit een product met een zogeheten Forward Rate Bias (FRB) index linked swap met een mutual break in augustus 2013. Na intensief overleg met het CFV en het WSW is met Deutsche Bank de FRB swap op 28 september 2012 omgezet naar een reguliere swap met een vast percentage van 5,18%. De hoofdsom van €30 miljoen is opgeknipt in drie posten van €10 miljoen. Het breakmoment van augustus 2013 is doorgeschoven naar drie momenten in de toekomst (2018, 2020 en 2022).

Vanaf 1 oktober 2012 gelden de ministeriële Beleidsregels 'gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting'. De Beleidsregels bepalen dat corporaties vanaf die datum een liquiditeitsbuffer moeten aanhouden die rekening houdt met voorzienbare claims op de liquiditeitsbuffer vanwege andere bedrijfsrisico's. Deze buffer moet ten minste groot genoeg zijn om de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt te kunnen voldoen. Dit is het zogenaamde 'Eigen Middelen Beleid'. Het Eigen middelen beleid speelt alleen bij het in 2012 geherstructureerde derivaat van de Deutsche Bank. Volgens de contracten is er een verplichte break in 2018, 2020 en 2022 van ieder nominaal €10 mio. Door de huidige rentestand hebben de drie derivaten van de Deutsche Bank ultimo 2013 een negatieve marktwaarde van ieder circa €4,6 mio. Als de rente in de toekomst gaat stijgen, dan zal de negatieve marktwaarde kleiner worden.

Eén van de belangrijkste redenen voor het uitvaardigen van de Beleidsregels, is de aanwezigheid in derivatencontracten van clausules die het overheidstoezicht bij de corporatie kunnen belemmeren (conform Beleidsregels artikel 10). Deze bepalingen geven de bank het recht om bij overheidsingrijpen over te gaan tot het ontbinden van de afgesloten derivatentransacties tegen marktwaarde. De twee contracten met de BNG (à €5 miljoen nominaal) bevatten belemmerde bepalingen.

Voor Toezicht Belemmerde Bepalingen in bestaande contracten moet een plan van aanpak opgesteld worden gericht op de afbouw, omzetting of wijziging van deze contracten. Leystromen heeft aan BNG Bank gevraagd onder welke voorwaarden zij bereid is deze uit het derivatencontracten te schrappen en de BNG heeft aangegeven hier niet in mee te willen gaan. Kostenverhogende alternatieven (afkopen, renteverhoging, éénmalig bedrag) zal Leystromen waar mogelijk vermijden, omdat deze leiden tot additionele financieringsbehoefte / extra rentekosten en zij daarmee invloed hebben op de volkshuisvestelijke taak van Leystromen. Vooralsnog gaat Leystromen er niet vanuit dat de contracten afgekocht hoeven te worden.

Voor corporaties met derivaten gelden sinds 15 september 2013 een aantal verplichtingen die voortvloeien uit de European Market Infrastructure Regulation (EMIR). Deze verplichtingen komen bovenop de eerder vermelde Beleidsregels 'gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen van de Nederlandse overheid'. EMIR stelt eisen omtrent rapportageverplichtingen aan een Trade Repository (transactieregister) en de inzet van bepaalde risico mitigerende maatregelen. Leystromen voldoet aan deze verplichtingen.

Risicoparagraaf

Algemeen

Binnen Leystromen was risicomanagement nog onvoldoende onder de aandacht. Begin 2013 zetten wij de eerste stappen om in control te komen. Er is een risicobeheersingsmodel opgesteld, waarin risico's benoemd zijn met een daarbij behorende prioritering. Vervolgens formuleerden wij per benoemd risico een aantal beheersingsmaatregelen. Deze worden continue gemonitord. In dit risicobeheersingsmodel is ook rekening gehouden met de door de accountant genoemde risico's in de managementletter en de accountantsrapportage. De risico's met de hoogste prioriteit zijn door de afdeling Planning & Control beoordeeld. Door het uitvoeren van deze audits, het rapporteren hierover en het monitoren van de opvolging kan inzicht worden verkregen in de effectiviteit van het stelsel van interne beheersing.

Voor het financiële toekomstperspectief moeten we rekening houden met de volgende materiële risico's:

Marktrisico's

Door de veranderende woningmarkt is het lastiger om nieuwbouw en bestaand bezit te verkopen. Hierdoor staan woningen langer te koop of behalen we de initieel ingeschatte verkoopopbrengsten niet. De verkoop van bestaand bezit is vooral vanuit financieel oogpunt noodzakelijk en dit draagt bij tot het verder verlagen van de leningenportefeuille. Ook het verregaande scheiden van wonen en zorg brengt extra risico's met zich mee. Het risico bestaat dat wij in de toekomst individuele appartementen tegen een lagere huur moeten verhuren dan overeengekomen was met een zorgaanbieder. In 2013 is daarom besloten tot een inventarisatie van de risico's het zorgvastgoed en welke maatregelen genomen kunnen worden om de risico's te beheersen. Het onderzoek wordt in het eerste kwartaal 2014 afgerond.

Renterisico's

We beoordelen ieder kwartaal de risico's ten aanzien van de financiering van het woningbezit. Wij laten ons bijstaan door een onafhankelijke externe treasury adviseur (Thésor), waarmee we ieder kwartaal overleggen. We streven naar minimalisering van de financieringskosten door adequaat beleid betreffende rente- en looptijdrisico.

Projectrisico's

De projectrisico's hebben vooral betrekking op projectontwikkeling: inbreidings- en nieuwbouwlocaties en herstructureringsprojecten. De omvang en complexiteit van deze projecten bepaalt voor een groot deel het risico. In de voorbereidingsfase maken we investeringscalculaties op basis van bedrijfswaardeberekeningen. Gedurende de ontwikkeling en realisatie van projecten worden de kosten permanent gemonitord door fasedocumenten en vindt besluitvorming plaats door de bestuurder en Raad van Toezicht .

Bij grotere bouwprojecten gaan we na in hoeverre het vormen van bouwcombinaties en samenwerkingsverbanden wenselijk is. De risico's bij de uitvoering van projecten worden zo veel mogelijk beperkt door vooraf overeengekomen betalingsschema's en deze zijn gerelateerd aan de voortgang van de bouwwerkzaamheden. Momenteel is dit risico beperkt.

Politieke risico's

Vooraf overheidsmaatregelen kunnen het (financiële) toekomstperspectief in zeer sterke mate beïnvloeden. Wijzigingen in wet- en regelgeving rekenen we door in meerjarig perspectief. Zo nodig passen we ons ondernemingsbeleid aan. Dit is ook gebeurd als gevolg van de invoering van de Wet Normering Topinkomens, de saneringsheffing en de verhuurdersheffing. Er is nog veel onduidelijkheid over de invoering van de Herziening van de Woningwet, de administratieve of juridische splitsing Daeb en niet-Daeb. (Diensten van Algemeen en Economisch Belang)

Financiële risico's

Het financieel beleid is gericht op het beheersen en beperken van financiële risico's door het in beeld brengen van toekomstige kasstromen. In het kader van de interne sturing houden we, bij de doorrekening van de toekomstige kasstromen, rekening met het toekomstig (intern) beleid. De eerder genoemde risico's kunnen van invloed zijn op het financiële risico. We werken aan het verder inkaderen van de financiële risico's door optimalisatie van de kasstroomprognoses.

Leystromen geeft in geen enkele vorm financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen.

6. Visitatie

In september besloten bestuurder en Raad van Toezicht om Ecorys opdracht te geven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie over de periode januari 2010 tot en met augustus 2013.

Waarom vinden we visitatie belangrijk?

We waren benieuwd hoe onze belanghebbenden (huurdersorganisaties, gemeenten, zorgaanbieders) afgelopen jaren Leystromen ervaren hebben. Wat vonden zij van onze maatschappelijke prestaties? Onze verwachtingen waren niet hoog gespannen. De afgelopen jaren was er immers sprake van een moeizame fusie, een bestuurlijke impasse en een periode van interim-bestuur.

De uiteindelijke scores in het visitatierapport bevestigen onze verwachtingen: met een gemiddelde score van 5,9 wordt het maatschappelijk presteren van Leystromen weliswaar als voldoende beoordeeld, maar ligt het duidelijk lager dan de norm (score 7).

Belangrijker dan alle cijfers vonden we de input die het visitatierapport opleverde voor nieuwe ondernemingsplan. Dat was ook de belangrijkste reden om de visitatie in de tijd een half jaar naar voren te halen.

Bevindingen zijn herkenbaar

We herkennen ons in de belangrijkste bevindingen van de visitatiecommissie.

Zo concludeert het rapport dat Leystromen in het verleden niet in control was en dat nu nog niet volledig is. Aangezien nu de juiste stappen worden gezet, is de verwachting dat Leystromen de komende jaren wel weer in control komt.

De commissie komt ook tot de conclusie dat Leystromen de afgelopen jaren in zichzelf gekeerd is geraakt, waarbij de communicatie met de belanghebbenden tot een minimum is beperkt. Onze maatschappelijke partners zijn daar teleurgesteld over. Duidelijk is dat dit moet veranderen. Niet voor niets gaan we in het nieuwe ondernemingsplan 'buiten naar binnen halen'.

Ten aanzien van de financiële huishouding stelt de visitatiecommissie vast dat Leystromen stappen zet om orde op zaken te stellen. Dat was nodig aangezien in het verleden sprake was van veel en duur investeren. Er was een onbalans in de inzet van het vermogen. Richting huurders en belanghebbenden is het van belang dit goed uit te leggen.

Leystromen staat voor de opgave om de komende jaren de nodige veranderingen in de organisatie te implementeren en een professionaliseringsslag te maken. De commissie spreekt de verwachting uit dat Leystromen in staat is deze stappen te zetten.

Wat gaan we met het rapport doen?

Bestuur en Raad van Toezicht nemen we het visitatierapport zeer ter harte. We bespreken het niet alleen met onze belanghebbenden maar gaan nadrukkelijk aan de slag met de gesignaleerde verbeter- en aandachtspunten. Er is werk aan de winkel: een mooie uitdaging voor Leystromen de komende jaren!

7. Verbindingen

Leystromen kent per 31 december 2013 de volgende verbindingen:

Leye Holding B.V. en dochter Leye Energie B.V.

In 2009 is 100% van de aandelen in Leye Holding B.V. voor een bedrag van € 4,8 miljoen overgenomen. Deze overname is volledig gedaan vanwege de grondpositie in Leye Onroerend Goed B.V. De grondpositie en opstallen zijn vervolgens vanuit de B.V. overgeheveld naar de voormalige Woonstichting Leyakkers waardoor per ultimo 2009 sprake is van twee lege B.V.'s. In 2013 is besloten Leye Onroerend Goed B.V. om te vormen naar een eigen Warmte B.V. waarbij ook de naam is gewijzigd in Leye Energie B.V. De Leye Energie B.V. heeft een eigen vermogen van € 426.731 en Leye Holding B.V. heeft een eigen vermogen van € 666.590. Verder heeft Leye Holding B.V. een vordering op Leystromen van € 666.590.

B.V. Kantoorgebouw Sint Joseph

Op 12 oktober 1994 is de B.V. Kantoorgebouw Sint Joseph te Oisterwijk opgericht. De voormalige Woningstichting Stromenland maakte het wettelijk verplichte aandelenkapitaal over aan de B.V. Er zijn geen andere aandeelhouders. Er is dus sprake van een 100% deelneming in de B.V. Kantoorgebouw Sint Joseph. Het doel van de B.V. was hierin de exploitatie van het kantoorgebouw onder te brengen. In 1995 is besloten niet voor deze constructie te kiezen en de B.V. voorlopig zonder verdere activiteiten voort te laten bestaan. Deze vennootschap is in 2013 opgeheven.

Samenwerkingsverband Van der Weegen Bouwontwikkeling

Leystromen heeft sinds 2005 een samenwerkingsverband met Van der Weegen Bouwontwikkeling uit Tilburg. Samen willen we voornamelijk projecten ontwikkelen in de kernen Baarschot en Biest-Houtakker (gemeente Hilvarenbeek). In dit samenwerkingsverband, ook wel 'pilot Biest-Houtakker genoemd, kopen we kavels en ontwikkellocaties aan en maken deze gereed voor verkoop of bouw. Zowel de kosten als de opbrengsten worden door de partijen gedeeld. De kavels zijn voornamelijk in het bezit gekomen door gebruik te maken van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling'.

8. Verslag ondernemingsraad

De maatschappij en dus ook de corporatiewereld is volop in beweging. De ondernemingsraad is zich hiervan bewust. In het belang van de organisatie willen we, in principe, dan ook meewerken aan de hiervoor benodigde hervormingen van de organisatie. Uiteraard met oog voor de belangen van de medewerkers.

In 2013 werkte de ondernemingsraad volop aan de toekomst. Een heel belangrijk instrument naar de achterban is de communicatie. Daarom is medio 2013 een eigen website ontwikkeld. Deze afgeschermdede website bevat veel informatie voor onze achterban. Ook kan men via de website reageren naar de ondernemingsraad. Na een rustig begin, maken steeds meer collega's hiervan gebruik. Het doel van de ondernemingsraad om beter met de achterban te communiceren, is daarmee gehaald.

In mei 2013 trad de nieuwe bestuurder aan. Sinds die tijd ging het met Leystromen volop vooruit. Er kwam meer duidelijkheid en rust in de organisatie. De financiën kwamen in control en er werd een begin gemaakt met de ontwikkeling van een visie voor de toekomst. In verschillende bijeenkomsten werden we als ondernemingsraad meegenomen bij het nieuwe ondernemingsplan. Ook wordt vanuit de organisatie volop gewerkt en meegedacht aan 'Leystromen 2.0' (de toekomstige organisatiestructuur)

Eind 2013 was de maatschappelijke visitatie van Leystromen (zie hoofdstuk 6). De verbeter- en aandachtspunten uit het visitatierapport nemen we als ondernemingsraad mee in onze gesprekken met de bestuurder.

In elke overlegvergadering met de bestuurder kwam de automatisering aan de orde. In 2013 voerde Deloitte een IT-audit uit. Op dit moment is de automatisering nog steeds een belangrijk aandachtspunt binnen onze organisatie.

Het bovenstaande maakt duidelijk dat de organisatie volop aan het veranderen is en moet meebewegen. Dankzij de creativiteit van onze gemotiveerde medewerkers gingen ook alle dagelijkse werkzaamheden gewoon door. De ondernemingsraad hoopt dat alle ontwikkelingen in 2013 een inspiratie zijn voor 2014.

9. Verslag Raad van Toezicht

Algemeen

Dit verslagjaar was het eerste volledige jaar van de geheel vernieuwde Raad van Toezicht. Het was ook het jaar waarin een eind kwam aan een relatief lange periode van interim-bestuurders. In vervolg op het besluit eind 2012 om de heer Marx te benoemen tot nieuwe bestuurder is deze per 1 mei 2013 daadwerkelijk van start gegaan. Daarmee is definitief een eind gekomen aan de bestuurlijke impasse waarin Leystromen eind 2011 terecht was gekomen. We kunnen de blik nu weer vooruit richten en ons volledig concentreren op onze primaire taak als corporatie: het bieden van goede en betaalbare huisvesting aan mensen met een smalle beurs.

Taak en werkwijze

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn beschreven in de Statuten en in het Reglement Raad van Toezicht. Beide documenten vindt u op onze website.

De belangrijkste taak van de Raad van Toezicht is toezicht houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Leystromen. Belangrijke onderwerpen zijn:

- de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave;
- de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;
- de relatie met de belangrijkste stakeholders;
- het vervullen van de werkgeversrol.

Naast de taak van toezichthouder fungeert de Raad van Toezicht ook als klankbord voor de bestuurder en staat hem met advies en raad ter zijde.

Om een goede invulling te geven aan haar toezichthoudende taak liet de Raad van Toezicht zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren over:

- de (volkshuisvestelijke) doelstellingen;
- marktontwikkelingen, wensen en behoeften van belanghebbenden;
- de financiële en niet-financiële resultaten in relatie tot de beoogde volkshuisvestelijke doelstellingen.

In het bijzonder was er vanuit de Raad van Toezicht in 2013 aandacht voor:

- de ontwikkelingen in de projectenportefeuille;
- de voortgang voor wat betreft het van 'in control' komen van de organisatie;
- de ontwikkeling van de organisatie (kwaliteit medewerkers en de ICT).

De Raad van Toezicht gebruikte diverse externe informatiebronnen om op de hoogte te blijven van wat er speelt in de corporatiesector en bij Leystromen. Bronnen waren: Aedes, VTW en rapportages van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Uiteraard vond er ook overleg met de accountant plaats.

Er vond geen algemeen overleg plaats tussen een vertegenwoordiging van de Raad van Toezicht en de ondernemingsraad. Voor 2014 wordt dit tijdig ingepland. De Raad heeft tijdens een introductiedag wel kennis gemaakt met de ondernemingsraad en de

huurdersorganisaties. Ook is besloten om een lid uit de Raad van Toezicht te benoemen tot vertrouwenspersoon voor de ondernemingsraad in de Raad van Toezicht. De Raad heeft kennis genomen van het jaarverslag 2012 van de ondernemingsraad.

In 2013 besloot de Raad van Toezicht om het eigen functioneren en dat van de individuele leden (de zelfevaluatie) te bespreken en dat te doen onder externe begeleiding. In verband met drukke agenda's bleek het niet mogelijk deze zelfevaluatie nog in 2013 te organiseren. Deze vindt nu eind februari 2014 plaats.

De Raad van Toezicht vergaderde het afgelopen jaar acht keer regulier. Het bestuur woonde al deze vergaderingen bij. Ook de accountant was diverse malen bij de vergaderingen aanwezig. Daarnaast was er een themavergadering waarin het bestuur met de Raad van gedachten heeft gewisseld over het in ontwikkeling zijnde nieuwe ondernemingsplan (de visie en missie van Leystromen), de relatie met onze belangrijkste belanghebbenden, de eerste bevindingen van de nieuwe bestuurder en de toekomstige structuur van de organisatie.

De belangrijkste onderwerpen uit de reguliere vergaderingen waren:

- de jaarrekening 2012;
- de begroting 2014;
- de trimesterrapportages;
- het geactualiseerde treasurystatuut;
- de inrichten van een eigen Warmte BV;
- de IT-audit;
- het auditplan 2013;
- de mate van 'in control' zijn van de organisatie;
- het uitbrengen van een bod op een klein gedeelte van het woningbezit van een collega corporatie (op verzoek van deze corporatie);
- opdrachtverstrekking uitvoeren visitatie;
- verlenen volmacht aan WSW.

Daarnaast stonden uiteraard ook op de agenda de toezichtbrief 2013 van het CFV en de oordeelsbrief over het verslagjaar 2012 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Onafhankelijkheid

De Raad van Toezicht ziet er op toe dat alle leden onafhankelijk zijn volgens de Governancecode Woningcorporaties en het Reglement Raad van Toezicht.

In het verslagjaar was geen sprake van tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Toezicht of het bestuur betrokken waren. Ook vervult geen van de leden van de Raad van Toezicht of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

Deskundigheid en samenstelling Raad van Toezicht

Per 31 december 2013 bestaat de Raad van Toezicht uit zeven leden. De profielschets van de Raad van Toezicht is geactualiseerd en vastgesteld in haar vergadering van 9 mei 2012. (en vervolgens geplaatst op onze website). Daarmee verzekeren we dat de Raad beschikt over de gewenste deskundigheid die behoort bij de omvang en activiteiten van Leystromen. Daarnaast

namen verschillende leden van de Raad deel aan deskundigheid bevorderende bijeenkomsten c.q. collegiaal overleg.

De zeven leden van de Raad zijn:

De heer J.A. Scholten (1946): voorzitter en voorzitter remuneratiecommissie.

Hoofdfunctie: gepensioneerd, voormalig algemeen directeur-bestuurder Tiwos (corporatie)

Relevante nevenfuncties:

- lid Raad van Commissarissen en voorzitter auditcommissie, Jutphaas Wonen (corporatie) te Nieuwegein (tot 1 juli 2013)
- lid bestuur L'Aventura (kunstinstelling) te Tilburg.
- voorzitter bestuur Energie Coöperatie Udenhout te Udenhout.

De heer L.H.J. Kokhuis (1944): vicevoorzitter en lid remuneratiecommissie.

Hoofdfunctie: gepensioneerd, voormalig directeur-generaal Ministerie van VROM en inspecteur-generaal Ministerie van Sociale Zaken.

Relevante nevenfuncties:

- voorzitter stichting Fonds Werken aan Wonen in Hilversum (stichting stelt gelden beschikbaar voor initiatieven gericht op het verbeteren van de directe woon- en leefsituatie van kansarmen).
- lid Raad van Commissarissen Woonbedrijf Eindhoven (corporatie).
- rechter plaatsvervanger Arrondissementsrechtbank 's-Hertogenbosch.

Mevrouw C.C.J.T. van Berkel (1948): lid remuneratiecommissie en vertrouwenspersoon voor de ondernemingsraad in de Raad van Toezicht

Hoofdfunctie: directeur / (mede)eigenaar PelkmansVanBerkel Organisatieadviseurs Tilburg

Relevante nevenfuncties:

- voorzitter BZW Community Dienstverleners.
- voorzitter Magogo Kamerorkest (verbonden aan Concertzaal Tilburg, maar ook landelijk opererend).

Mevrouw D.P.J. van Lith (1980): lid

Hoofdfunctie: jurist ad extra bij de Nederlandse Kerkprovincie / secretaris van het CIO, directeur / eigenaar van PubliuZ (bureau voor advies bij maatschappelijke vraagstukken), docente levensbeschouwing,

Relevante nevenfuncties:

- lid Raad van Commissarissen Fides Wonen (corporatie) te Middelharnis.
- lid Raad van Toezicht Opella (werkzaam op terrein van zorg, welzijn en wonen, Ede-Wageningen).
- lid Raad van Toezicht PON (Provinciaal Opbouworgaan Noord-Brabant) in Tilburg.
- gemeenteraadslid gemeente Eersel
- lid Raad van Toezicht Land van Horne (werkzaam op terrein van zorg, welzijn en wonen, Weert.)

Benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties.

De heer P.S. van Gennip (1962): lid auditcommissie.

Hoofdfunctie: bestuurder zorgorganisatie Het Parkhuis in Dordrecht

Relevante nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht Nederlandse Stichting Woon- en Activiteitencentra. lid Raad van Toezicht De Meent Groep (ontwikkelt, bestuurt en biedt ondersteunende stafdiensten aan MEE Noord- en Midden-Limburg, MEE Noordoost-Brabant, MEE regio 's-Hertogenbosch en MEE regio Tilburg).

Benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties.

De heer J.F.E. de Kimpe (1961): lid auditcommissie.

Hoofdfunctie: directeur / eigenaar van KiC Consultancy en werkzaam als consultant / adviseur op het gebied van vastgoed, management en organisatie.

Relevante nevenfuncties:

- bestuurslid VvE serviceappartementen Burghtweide in Oisterwijk

De heer C.T. de Wuffel (1951): voorzitter auditcommissie

Hoofdfunctie: bestuurder / toezichthouder

Relevante nevenfuncties:

- voorzitter Raad van Toezicht Savant Zorg in Helmond.
- bestuursvoorzitter stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor het Kappersbedrijf.
- arbiter Stichting Geschillen Oplossing Automatisering (SGOA).
- directeur Savuti B.V.

Rooster van aftreden Raad van Toezicht

naam	in functie sinds	aftredend per	herbenoembaar
Dhr. J.A. Scholten	17-03-2012	01-03-2016	ja
Dhr. L.H.J. Kokhuis	09-05-2012	01-05-2016	ja
Mevr. C.C.J.T van Berkel	29-06-2012	01-06-2016	ja
Dhr. J.F.E. de Kimpe	29-06-2012	01-06-2016	ja
Dhr. C.T. de Wuffel	29-06-2012	01-06-2016	ja
Mevr. D.P.J. van Lith	21-11-2012	01-11-2016	ja
Dhr. P.S. van Gennip	21-11-2012	01-11-2016	ja

De Raad van Toezicht heeft een remuneratie- als een auditcommissie ingesteld: de auditcommissie vergaderde zes keer en de remuneratiecommissie kwam vier keer bijeen. De

auditcommissie houdt zich met name bezig met de financiële positie van de corporatie, de projectenportefeuille en de interne beheersing / bedrijfsvoering.

Alle leden van de Raad van Toezicht zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties.

Werkgeversrol

De Raad van Toezicht is verantwoordelijk voor een goed bestuur. Bijvoorbeeld door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2013 was de samenstelling van het bestuur als volgt:

- van 1 januari tot en met 30 april was sprake van een interim-bestuurder, de heer J.J.E. van Geest.
- vanaf 1 mei wordt het bestuur gevormd door de heer R.W.M.G. Marx.

De honorering van de huidige bestuurder voldoet aan de regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 22 november 2013: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 (zie ook hoofdstuk 13).

De voorzitter van de Raad van Toezicht heeft periodiek overleg met de bestuurder. Het jaarlijkse beoordelingsgesprek heeft in 2013 niet plaatsgevonden. Dit gesprek zal begin 2014 plaatsvinden en zal gevoerd worden door de voorzitter en vicevoorzitter van de Raad van Toezicht, die beiden ook lid zijn van de remuneratiecommissie. Ter voorbereiding op dat gesprek voeren zij nog gesprekken met een afvaardiging van de huurdersorganisaties en met een afvaardiging van de ondernemingsraad.

Governance

Leystromen onderschrijft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In de Raad van Toezicht is in 2013 in ieder geval één keer expliciet gesproken over governance.

Conform de Governancecode plaatsten wij de volgende documenten op onze website:

- de integriteitscode;
- de klokkenluidersregeling;
- het reglement Raad van Toezicht;
- profielschets Raad van Toezicht;
- het rooster van aftreden.

Er is nog geen remuneratierapport opgesteld. Daarom konden we de hoofdlijnen daarvan nog niet op onze website plaatsen.

In september 2013 is samen met de bestuurder opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een visitatie (zie ook hoofdstuk 6).

10. Bestuurdersverklaring

Het bestuur van Leystromen verklaart dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

Rijen, 21 mei 2014

R.W.M.G. Marx

Bestuurder

11. Kengetallen

Financiële kengetallen	2013	2012	2011
<i>De financiële kengetallen t.a.v. de vermogenspositie van 2011 zijn herrekend n.a.v. de verwerking van de RJ645.</i>			
<u>Vermogenspositie</u>			
Solvabiliteit in % (obv waardering op bedrijfswaarde)*	34%	29%	28%
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed per VHE in €	56.574	53.557	52.693
Loan to Value vastgoed in % (obv waardering op bedrijfswaarde)*	67%	74%	74%
Interest coverage ratio*	2,15	1,25	1,89
Externe financiering per VHE in €	39.060	39.707	39.111
<i>* de cijfers zijn aangepast naar de nieuwe systemathiek van WSW</i>			
<u>Kosten per VHE*</u>			
Onderhoudslast per VHE in €	933	1.534	1.592
Netto bedrijfslasten per VHE in €	1.212	1.359	1.538
Salarislasten per VHE in €	664	654	645
Niet financiële kengetallen			
<u>Splitsing Sociaal - Commercieel</u>			
Totaal aantal eenheden Sociaal	9.948	9.791	9.830
Totaal aantal eenheden Commercieel	809	606	224
	<u>10.757</u>	<u>10.397</u>	<u>10.054</u>
<u>Opbouw woningbezit</u>			
A: Zelfstandige huurwoningen	9.520	9.332	9.154
B: Onzelfstandig overige wooneenheden	231	296	252
Totaal woongelegenheden in eigen beheer	9.751	9.628	9.406
C: Maatschappelijk vastgoed	92	45	44
D1: Garages	856	659	546
D2: Bedrijfsruimten/winkels	47	51	48
D3: Overig bezit	11	14	10
Totaal eenheden in eigen beheer	<u>10.757</u>	<u>10.397</u>	<u>10.054</u>
Verhuureenheden in beheer bij derden	105	105	105
Totaal verhuureenheden in eigendom	<u>10.862</u>	<u>10.502</u>	<u>10.159</u>
Verhuureenheden in beheer voor derden	42	42	42
Koopgarantwoningen	99	104	94
Totaal aantal eenheden	<u>11.003</u>	<u>10.648</u>	<u>10.295</u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Aantal huurwoningen naar huurklasse</u>			
Goedkoop (tot € 374,44)	1.394	1.528	1.548
Betaalbaar (tussen € 374,44 en € 574,35)	6.655	6.855	6.866
Duur (tussen € 574,35 en € 681,02)	1.157	634	495
Duur (boven € 681,02)	314	315	245
Totaal aantal zelfstandige huurwoningen	<u>9.520</u>	<u>9.332</u>	<u>9.154</u>

Mutaties in het woningbezit

Nieuwbouw totaal	442	389	121
Ombouw kamers tot woning	-	-	4-
Verkoop bestaand bezit	70-	30-	65-
Verkoop in afwachting van sloop	-	15-	-
Verkoop koopgarant	-	1-	5-
Koopgarant 'normaal' doorverkocht	9-	1-	-
Verkoop koopgarant (nieuwbouw)	1	17-	28-
Sloop	2-	-	37-
Correcties	10-	-	-

Verhuren van woningen

Mutatiegraad in %	6,7%	6,4%	7,1%
Huurachterstand in % van jaarhuur	1,6%	1,4%	1,4%
Huurderving in % van jaarhuur	1,5%	1,2%	1,2%
Gemiddeld % maximaal redelijk *	65,4%	62,6%	64,0%

*: In 2012 zijn de energielabels doorgerekend in de woningwaardering. Woningen hebben a.g.v. het energielabel extra woningwaarderingpunten toegekend gekregen waardoor de maximaal redelijke huur is toegenomen. Het gemiddeld % maximaal redelijk is daardoor afgenomen t.o.v. 2011.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Personeel</u>			
Aantal FTE per 1.000 huurwoningen	10,5	10,3	10,8

12. Jaarrekening

- 12.1 Balans per 31 december 2013
- 12.2 Winst- en verliesrekening 2013
- 12.3 Kasstroomoverzicht
- 12.4 Waarderingsgrondslagen
- 12.5 Toelichting op de balans
- 12.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

12.1 Balans per 31 december 2013 (na voorgestelde resultaatbestemming)

(bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref	2013	2012
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	12.5.1		
Computersoftware		1.493	1.795
<i>Materiële vaste activa</i>	12.5.2		
Sociaal vastgoed in exploitatie		562.794	524.376
Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.250	12.802
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		6.926	7.256
		572.970	544.434
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	12.5.3		
Commercieel vastgoed in exploitatie		71.022	62.252
Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden		13.722	15.030
Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		23	1.315
		84.767	78.597
<i>Financiële vaste activa</i>	12.5.4		
Deelneming		667	673
Latente belastingvordering		0	8.732
Centrada, Lelystad		8.762	8.789
		9.429	18.194
<i>Viottende activa</i>			
<i>Voorraden</i>	12.5.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		9.554	10.597
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		4.810	5.509
Overige voorraden		-	0
		14.363	16.106
<i>Onderhanden projecten</i>	12.5.6	532	73
<i>Vorderingen</i>	12.5.7		
Huurdebiteuren		643	531
Gemeenten		36	15
Belastingen en sociale premies		537	3.033
Overige vorderingen		679	615
Overlopende activa		1.488	1.692
		3.382	5.886
<i>Liquide middelen</i>	12.5.8	9.353	328
		696.289	665.413

PASSIVA	Ref	2013	2012
Eigen vermogen	12.5.9	237.921	198.184
Voorzieningen	12.5.10		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		1.598	5.606
Voorziening bouwclaims		8.285	0
Voorziening lagere marktwaarde derivaten		240	270
Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan personeel		287	299
Overige voorzieningen		<u>122</u>	<u>286</u>
		10.533	6.461
Langlopende schulden	12.5.11		
Leningen overheid		16.177	17.241
Leningen kredietinstellingen		392.811	378.599
Rekening Courant Leye Holding B.V.		667	0
Lening Kantoorgebouw St. Joseph B.V.		0	15
Terugkoopverplichting Woningen, verkocht onder voorwaarden		<u>13.923</u>	<u>15.235</u>
		423.577	411.090
Kortlopende schulden	12.5.12		
Schulden aan leveranciers		1.538	950
Aflossingsverplichtingen		11.182	16.995
Onderhanden projecten		0	351
Nog te betalen pensioenlasten		3	4
Belastingen & sociale premies		252	2.460
Schulden aan kredietinstellingen		276	16.329
Overlopende passiva		<u>11.008</u>	<u>12.589</u>
		24.259	49.679
		<u>696.289</u>	<u>665.413</u>

12.2 Winst- en verliesrekening 2013

(bedragen x € 1.000)

	Ref	2013	2012
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	12.6.1	59.902	56.705
Vergoedingen	12.6.2	2.138	2.100
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	12.6.3	7.168	6.219
Overige waardeveranderingen immateriele vaste activa en vastgoedportefeuille	12.6.4	260	746
Geactiveerde productie eigen bedrijf	12.6.5	926	812
Overige bedrijfsopbrengsten	12.6.6	560	1.225
Som der bedrijfsopbrengsten		70.954	67.807
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	12.6.7	23.598	25.012
Overige waardeveranderingen van (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	12.6.8	-2.518	15.261
Lonen en salarissen	12.6.9	5.077	4.868
Sociale lasten		710	713
Pensioenlasten		951	895
Lasten onderhoud	12.6.10	9.477	15.190
Leefbaarheid	12.6.11	86	164
Lasten leveringen en diensten	12.6.12	2.138	2.100
Overige bedrijfslasten	12.6.13	10.256	9.829
Som der bedrijfslasten		49.775	74.031
Bedrijfsresultaat		21.179	-6.224
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.6.14	836	7.976
Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.6.15	12.970	11.016
Waardeverandering van financiële vaste activa, effecten en verplichtingen	12.6.16	634	809
Opbrengsten van vorderingen vaste activa en van effecten	12.6.17	1.732	3.339
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.6.18	323	10
Rentelasten en soortgelijke kosten	12.6.19	-16.960	-16.209
Afwaardering lagere marktwaarde derivaten	12.6.20	30	30
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		20.745	747
Belastingen	12.6.21	-7.145	2.359
Resultaat deelneming	12.6.22	9	24
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		13.609	3.130
Resultaat Totaal		13.609	3.130

12.3 Kasstroomoverzicht (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	2013	2012
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	61.928	56.730
Overige bedrijfsontvangsten	680	731
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>62.608</u>	<u>57.461</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	6.738	6.476
Betalingen aan leveranciers onderhoud	8.713	17.389
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	12.480	11.481
Betalingen overig	3.123	4.060
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>31.055</u>	<u>39.406</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>31.553</u>	<u>18.055</u>
Ontvangen interest	323	3.349
Betaalde interest	-16.547	-16.449
Betaalde winstbelasting	4.083	2.439
	<u>-12.141</u>	<u>-10.661</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>19.413</u>	<u>7.394</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringsactiviteiten in (im-)materiële vaste activa	-15.899	-43.576
Desinvesteringsactiviteiten (im-)materiële vaste activa	13.862	11.604
Investeringsactiviteiten in financiële vaste activa	368	26
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>-1.669</u>	<u>-31.946</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie schulden kredietinstellingen		
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	25.000	20.000
Aflossing langlopende schulden	17.665-	-11.408
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>7.335</u>	<u>8.592</u>
<i>Afname/toename geldmiddelen in 2013/2012</i>	<u>25.078</u>	<u>-15.960</u>
Saldo liquide middelen per 1 januari	-16.001	-41
Kasstroom uit operationele activiteiten	19.413	7.394
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.669	-31.946
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.335	8.592
Saldo liquide middelen per 31 december	<u>9.077</u>	<u>-16.001</u>

12.4 Waarderingsgrondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Woonstichting Leystromen, statutair gevestigd en kantoor houdende Julianastraat 51 in Rijen, zijn erop gericht mensen te huisvesten in wijken, steden en dorpen.

Grondslagen voor de consolidatie

Woonstichting Leystromen heeft een aantal kleine meerderheidsdeelnemingen die afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis zijn.

De niet in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- Leye Holding BV, Rijen (100%), geen activiteiten;
- Leye Energie BV, Rijen (100%), geen activiteiten;
- BV Kantoorgebouw St. Joseph, Oisterwijk (100%), is opgeheven in 2013.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonstichting Leystromen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Woonstichting Leystromen past deze herziene Richtlijn vanaf verslagjaar 2012 toe.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op 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.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting op de balans onder sociaal vastgoed in exploitatie en commercieel vastgoed in exploitatie.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheiden 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 balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

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

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt rekening gehouden met het effect van de lopende rente.

Woonstichting Leystromen past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1 Immateriële vaste activa

1.1 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 van de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Uitgaven die worden gemaakt voor de productie van identificeerbare en unieke softwareproducten worden geactiveerd. Dergelijke intern vervaardigde immateriële vaste activa worden geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat er economische voordelen zullen worden behaald en de kosten betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Uitgaven samenhangend met onderhoud van softwareprogramma's en uitgaven van onderzoek worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

2 Materiële vaste activa

2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2013 bedraagt deze grens € 681,02 (2012: € 664,66).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. De classificatie heeft plaatsgevonden naar de stand per 31 december van het verslagjaar.

Woonstichting Leystromen kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Woonstichting Leystromen een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de kasstroom genererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De indeling naar kasstroom genererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau. Woonstichting Leystromen kiest voor deze indeling van de kasstroom genererende eenheden aangezien deze aansluit bij haar interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor haar vastgoedsturing. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2013 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar, behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief, worden geactiveerd.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De lasten van onderhoud, niet zijnde periodiek groot onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van dergelijk onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is gesplitst naar de componenten grond, casco. Over het aandeel van de grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur per component en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De initiële herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar bedrijfswaarde is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt in een herwaarderingsreserve. De hierop volgende jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- Een waardevermeerdering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Uitzondering betreft het geval wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht. In die situatie worden waardevermeerderingen van ditzelfde complex als positief resultaat in de winst- en verliesrekening verwerkt, voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugneming nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het complex zou zijn verantwoord.
- Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht. Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

2.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

2.3 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 aanschafwaarde of vervaardigingsprijs, 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 terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

3 Vastgoedbeleggingen

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren.

3.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van marktwaarde. De marktwaarde kan niet worden vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt.

De marktwaarde wordt vastgesteld aan de hand van de contante waarde van geprognosticeerde kasstromen gebaseerd op betrouwbare schattingen, ondersteund door de bepalingen in bestaande contracten en door extern bewijsmateriaal zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat, en gebruikmakend van een disconteringsvoet die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt (Discounted Cash Flow methode, hierna: DCF-methode).

De marktwaarde (actuele waarde) van het commercieel vastgoed in exploitatie wordt bepaald als de meest waarschijnlijke prijs, die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is op balansdatum. Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd als hoogst realiseerbare waarde die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is (i.c. de meest waarschijnlijke prijs), berekend op basis van een doorexploratie en uitpond scenario.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het commercieel vastgoed worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs.

3.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

3.3 Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als commercieel vastgoed.

De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en toegerekende rente tijdens de bouw onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten.

De bijzondere waardevermindering wordt bepaald door het verschil tussen de realiseerbare waarde (taxatiewaarde van het object of DCF van exploitatiekasstromen) en de stichtingskosten. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

4 Financiële vaste activa

4.1 Deelnemingen

De deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonstichting Leystromen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Woonstichting Leystromen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

4.2 Latente belastingvordering

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 nominale waarde. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

De opgenomen latentie ultimo 2012 heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, Centrada (Lelystad) en langlopende schulden. De latente belastingvordering is in 2013 volledig ten laste van het resultaat gebracht als gevolg van de verwachting dat in de komende vijf tot tien jaar geen fiscale winsten gerealiseerd worden. De realisatie van de belastingclaim is daardoor niet waarschijnlijk de komende jaren.

4.3 Centrada, Lelystad

In het kader van matching heeft Woonstichting Leystromen in 2005 een overeenkomst getekend met Woonstichting Centrada uit Lelystad voor de bouw van 105 zorgappartementen. Woonstichting Leystromen treedt op als financier van dit project. Voor een periode van 15 jaar, ingaande 1 januari 2007, zal Woonstichting Centrada het beheer over de woningen voeren en dragen zij de economische risico's. Na 15 jaar zal Woonstichting Centrada het volledig eigendom van de 105 appartementen tegen een vooraf overeengekomen prijs van Woonstichting Leystromen verwerven.

5 Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen/grondposities (opgeleverd en nog niet verkocht en leegstaande woningen in afwachting van verkoop). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de woningen/grondposities.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.3 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

6 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreft onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

7 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.

7.1 Huurdebiteuren

De huurdebiteuren worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid, welke statisch is bepaald.

8 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courant schulden 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, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, indien anders vermeld.

10.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woonstichting Leystromen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woonstichting Leystromen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde.

10.2 Voorziening lagere marktwaarde derivaten

Voor derivaten die niet voldoen aan de vereisten van kostprijs hedge-accounting, wordt voor zover de actuele waardering negatief is, een voorziening opgenomen ter grootte van de reële marktwaarde.

10.3 / 10.4 Voorziening Persoonlijk loopbaan en ontwikkelplan en Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Voorzieningen voor pensioenen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds).

Woonstichting Leystromen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog

niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Jaarlijks beoordeelt Woonstichting Leystromen of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort dat geen voorziening dient te worden opgenomen.

11 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.

Woonstichting Leystromen 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.

Woonstichting Leystromen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonstichting Leystromen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs hedge-accounting toe.

12 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin de prestaties worden geleverd.

1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Er is door Leystromen in 2013 gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren, waarbij het maximale huurverhogingspercentage 6,5% bedraagt. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

2 Vergoedingen

Opbrengsten vergoedingen betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van de 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 de lasten vergoedingen.

3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

4 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

De post overige waardeveranderingen betreft waardeverhogingen voor zover deze niet betrekking hebben op de terugneming van eerder verantwoorde waardeveranderingen. Deze terugneming wordt via de regel overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille onder de lasten verantwoord.

5 Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf

Kosten van de vaklieden van de eigen technische dienst komen voor onder de post salarissen en sociale lasten en tevens zijn deze kosten opgenomen in het onderhoud. De dekking wordt verantwoord geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf. De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hier eveneens onder verantwoord.

6 Overige bedrijfsopbrengsten

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

7 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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.

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde. Binnen de afschrijving op het sociaal vastgoed in exploitatie worden componenten grond (geen afschrijving) en casco onderkend met een verschillende levensduur. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief.

8 Overige waardeveranderingen 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 en herstructurering.

9 Lonen & salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

9.1 Lonen & salarissen en 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.

9.2 Pensioen

Woonstichting Leystromen heeft een pensioenregeling. De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Woonstichting Leystromen op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Woonstichting Leystromen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Woonstichting Leystromen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

10 Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud 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.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

11 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.

12 Lasten leveringen en diensten

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

13 Overige bedrijfslasten

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

14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

15 Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door het vervreemden van en/of het afschrijven op de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

16 t/m 20 Financiële baten en lasten

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.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

21 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Woonstichting Leystromen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Woonstichting Leystromen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de aangifte Vennootschapsbelasting 2011 ingediend en het fiscale resultaat 2012 en 2013 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

22 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonstichting Leystromen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

12.5 Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

12.5.1 Immateriële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Computersoftware
<u>1 januari 2013</u>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.071
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-276
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.795</u>
<u>Mutaties</u>	
Investeringen	124
Afschrijvingen	-426
Totaal mutaties	<u>-302</u>
<u>31 december 2013</u>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.195
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-702
Boekwaarde per 31 december	<u>1.493</u>
Afschrijvingspercentage	20%

12.5.2 Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
<u>1 januari 2013</u>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	419.489	39.455	12.302	471.246
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	143.210	-26.653	-	116.557
Cumulatieve afschrijvingen	-38.323	-	-5.046	-43.369
Bedrijfswaarde/boekwaarde per 1 januari 2013	<u>524.376</u>	<u>12.802</u>	<u>7.256</u>	<u>544.434</u>
Mutaties				
Investerings	33	12.940	46	13.019
Desinvesteringen (aanschafwaarde)	-3.312	-	-51	-3.362
Desinvesteringen (afschrijving)	-	-	33	33
Afschrijvingen	-22.813	-	-358	-23.171
Overboekingen investeringen	42.090	-42.090	-	-
Overboekingen afwaarderingen	-20.523	20.523	-	-
Afgeboekte projecten naar resultaat	-	13	-	13
Herclassificatie naar voorraad bestemd voor verkoop	-	-644	-	-644
Herclassificatie naar commercieel vastgoed in exploitatie	-1.885	-	-	-1.885
Herclassificatie afwaardering naar commercieel vastgoed in exploitatie	-	2.074	-	2.074
Herclassificatie investeringen naar commercieel vastgoed in ontwikkeling	-	-2.695	-	-2.695
Herwaardering	44.715	-	-	44.715
Geactiveerd onderhoud	113	-	-	113
Waardevermindering overgeboekt naar voorziening bouwclaims	-	1.552	-	1.552
Waardeverminderingen t.l.v. winst- en verliesrekening	-	-2.277	-	-573
Waardeverminderingen t.l.v. voorziening	-	-3.538	-	-3.538
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-	4.590	-	4.590
Totaal mutaties	<u>38.418</u>	<u>-9.552</u>	<u>-330</u>	<u>30.240</u>
<u>31 december 2013</u>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	441.618	6.979	12.298	460.895
Cumulatieve herwaarderingen/waardeveranderingen	182.311	-3.729	-	180.286
Cumulatieve afschrijvingen	-61.136	-	-5.371	-66.507
Boekwaarde per 31 december 2013	<u>562.794</u>	<u>3.250</u>	<u>6.926</u>	<u>574.674</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Sociaal vastgoed in exploitatie:

Grond	geen afschrijvingen
Casco	restant levensduur van het complex.

Over sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	lineair	50/20/10 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	
Inventaris	lineair	50/20/15/5 jaar
Hardware	lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het sociaal vastgoed in exploitatie:

Huurverhoging 2014

De huurverhoging 2014 bestaat uit reguliere huurverhoging á 2,50% (inflatievolgend, voorgaand jaar 2,50%) met een additionele huurverhoging obv inkomen waar mogelijk (gem. 2%). Dit komt uit op een gemiddelde huurgroei á 4,50%.

Huurverhoging toekomstige jaren

Jaarlijkse huurverhogingen voor het jaar 2015 ev. 2,00% (voorgaand jaar 4,50% en na 2018 2,00%).

Jaarlijkse huurderving

De huurderving in 2014 is € 1,065 mio en daarna 585K per jaar van 0,6% (voorgaand jaar 355K voor alle jaren).

Mutatiegraad

Mutatiegraad van 6,0% en huurharmonisatie conform het vastgestelde streefhuurbeleid (voorgaand jaar 6,0%).

Stijging onderhoudslasten

Jaarlijkse stijging van de onderhoudslasten voor het jaar 2014 ev. 3,00% (voorgaand jaar voor het jaar 2013 2,17% en daaropvolgend 3,00% per jaar).

Stijging variabele lasten

Jaarlijkse stijging van de variabele lasten voor het jaar 2014 ev. 3,00% (voorgaand jaar 3,00%).

Kosten planmatig onderhoud

Kosten van planmatig onderhoud zijn ingerekend voor een totaalbedrag á €7,98 mio. Tevens is een totaalbedrag á €1 mio ingerekend tbv verduurzaming van het bezit.

Klachten- en mutatieonderhoudskosten

Er is op totaalniveau een bedrag á €3,6 mio ingerekend voor klachten- en mutatieonderhoudskosten.

Investeringen nieuwbouw/herstructurering

Investeringen nieuwbouw en investeringen inzake herstructurering op basis van feitelijke verplichtingen in casu voorgenomen en goedgekeurd extern gecommuniceerd beleid.

Restwaarde

De ingerekende restwaarde voor zelfstandige wooneenheden bedraagt €5k en voor onzelfstandige eenheden €2,5k en is gebaseerd op geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop (voorgaand jaar zelfstandige eenheden €5k en onzelfstandige €2,5k).

Disconteringsvoet

Een disconteringsvoet van 5,25% (voorgaand jaar 5,25%).

Levensduur

De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investeringen (variërend van 15 tot 50 jaar) met uitzondering van de complexen die in aanmerking komen voor sloop. De minimum levensduur waarmee wordt gerekend is minimaal 15 jaar (voorgaand jaar 15 jaar).

Saneringssteun en Vpb

De saneringssteun en de te betalen vennootschapsbelasting worden niet ingerekend in de bedrijfswaarde.

Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing wordt ingerekend in de bedrijfswaarde tot einde levensduur.

Kasstromen

De kasstromen worden medionumerando contant gemaakt.

Tabel huuropbrengsten

<i>Periode</i>	Huurstijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten in %	Stijging overige var. lasten in %	Stijging kosten onderhoud
2014	4,50%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2015	2,00%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2016	2,00%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2017	2,00%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2018	2,00%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2019-20xx	2,00%	2,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Tabel verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

<i>Jaar</i>	2014	2015	2016	2017	2018
Aantal verkopen	51	51	51	50	50
Opbrengstwaarde	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
Gemiddelde boekwaarde	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Woonstichting Leystromen. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten welke betrekking hebben op het sociaal vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten).
- Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering.
- Woonstichting Leystromen heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op sociaal vastgoed.
- Leefbaarheidsuitgaven welke betrekking hebben op het sociaal vastgoed zijn verdeeld over het gehele vastgoed.
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het sociaal vastgoed in exploitatie, welke conform wettelijk kader zijn geformaliseerd.

Levensduur

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

- Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt.
- Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige, gemiddelde, vergelijkbare kavel of vierkantemeterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten, kosten van uitplaatsing en kosten bouwrijp maken. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Woonstichting Leystromen. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 1,066 mio (2012: € 1,901 mio) aan bouwrente geactiveerd.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen brand-, storm, en vliegtuigschade, waarbij geen sprake is van onderverzekering. Met ingang van 1998 betalen we een vaste premie per woning. De kantoorgebouwen van Leystromen zijn onder uitgebreide condities verzekerd. De verzekeringen zijn onder gebracht bij Centraal Beheer Achmea.

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 9.948 verhuureenheden (2012: 9.792) opgenomen.

Herclassificatie/herkwalificatie

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo herclassificatie/herkwalificatie	-1.885	630
<i>Herclassificatie verhuureenheden van sociaal vastgoed in exploitatie naar commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Aantal verhuureenheden	142	275
Effect op toename herwaarderingsreserve	1.091	590
Effect op afname herwaarderingsreserve	-301	-243
	<u>790</u>	<u>347</u>
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	-1.267	-2.496
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	2.181	12
	<u>915</u>	<u>-2.484</u>

Deze herclassificatie is het gevolg van de wijzigingen in de huurprijs als gevolg van mutaties, waardoor de huurprijs boven de € 681,02 uitkomt.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Herclassificatie verhuureenheden van commercieel vastgoed in exploitatie naar sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Aantal verhuureenheden	38	15
Effect op toename herwaarderingsreserve	1.093	152
Effect op afname herwaarderingsreserve	-284	-
	<u>809</u>	<u>152</u>
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	-1.660	133
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	1.955	-1.986
	<u>295</u>	<u>-1.853</u>

Deze herclassificatie is het gevolg van de wijzigingen in de huurprijs als gevolg van mutaties, waardoor de huurprijs onder de € 681,02 uitkomt.

<i>Herclassificatie verhuureenheden van sociaal vastgoed in ontwikkeling naar sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Aantal verhuureenheden	-	1
Effect op afname herwaarderingsreserve	-	-2.467
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	-	1.734

Deze herclassificatie is het gevolg van een strategiekeuze bij een project. In 2012 is besloten een project voorlopig niet te her ontwikkelen, maar deze te gaan verhuren. De daarmee samenhangende

aankoopkosten zijn overgeboekt naar sociaal vastgoed in exploitatie.

In de investeringen in sociaal vastgoed in exploitatie is de aankoop van de grond t.b.v. project Centrumplan Alphen voor een bedrag van € 626K opgenomen.

12.5.3 Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is hierna opgenomen:

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
<u>1 januari 2013</u>				
Marktwaaarde/Boekwaarde	60.376	16.372	5.287	82.035
Cumulatieve herwaarderingen	1.876	-1.342	-	534
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	-	-3.972	-3.972
Boekwaarde per 1 januari	62.252	15.030	1.315	78.597
<u>Mutaties</u>				
Investeringen	18	184	2.759	2.962
Desinvesteringen	-2	-876	-	-879
Overboekingen investeringen	10.717	-	-10.717	-
Overboekingen afwaarderingen	-5.301	-	5.301	-
Herclassificatie investeringen vanuit sociaal vastgoed in exploitatie	-	-	2.695	2.695
Herclassificatie afwaarderingen vanuit sociaal vastgoed in exploitatie	1.885	-	-2.074	-189
Herwaarderingen	1.452	-616	-	836
Waardeverminderingen t.l.v. winst- en verliesrekening	-	-	-34	-34
Waardevermindering overgeboekt naar voorziening bouwclaims	-	-	448	448
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-	-	330	330
Totaal mutaties	8.770	-1.308	-1.292	6.170
<u>31 december 2013</u>				
Marktwaaarde/Boekwaarde	72.994	15.680	24	88.698
Cumulatieve herwaarderingen	-1.973	-1.958	-	-3.931
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december	71.022	13.722	23	84.766

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed bedraagt per 31 december 2013 € 64,6 mio (2012: € 54,8 mio.)

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt bepaald aan de hand van de discounted cashflow benadering. De discounted cashflow benadering betreft de contante waarde van de kasstromen op basis van betrouwbare schattingen, ondersteund door bepalingen in de bestaande huur- en andere contracten en extern bewijsmateriaal zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat en gebruikmakend van een disconteringsvoet, die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van het commercieel vastgoed, worden verantwoord in de winst- en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Bij de discounted cashflow berekening gelden de volgende uitgangspunten:

Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn geïndexeerd met 2% per jaar (voorgaand jaar 2% per jaar).

Jaarlijkse huurderving

De huurderving wordt als afslag op de huurinkomsten meegenomen in de discounted cashflow berekening.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd met betrekking tot de huurderving:

- woningen en parkeergarages: gemiddeld 4%, wat neerkomt op 1 maand per 2 jaar (voorgaand jaar 4% per jaar);
- commercieel onroerend goed: gemiddeld 8%, wat neerkomt op 1 maand per jaar (voorgaand jaar 8% per jaar).

Gemiddelde looptijd overeenkomsten

Bij de waardering van het vastgoed is aangesloten bij de levensduur van de individuele eenheid en niet van de resterende looptijd van de overeenkomst.

Exploitatiekosten (onderhoudskosten en overige kosten)

De marktconforme exploitatiekosten (onderhoud en beheer) bedragen conform de IPD-index circa 25% van de bruto huurinkomsten. De onderhoud en beheerlasten van de grondgebonden woningen zijn daarmee vastgesteld op circa € 2.570 per VHE per jaar en voor gestapelde woningen op circa € 2.850 per VHE per jaar (voorgaand jaar 1,5% van de bouwkosten).

Stijging onderhoudslasten

De kosten voor het onderhoud worden met 3% per jaar geïndexeerd. De onderhoudskosten worden boven inflatoir geïndexeerd om niet alleen technische instandhouding mogelijk te maken, maar ook verbeteringen te kunnen uitvoeren om de panden verhuurbaar te houden (voorgaand jaar 3% per jaar).

Stijging verhuur- en beheerslasten

De verhuur- en beheerslasten zijn geïndexeerd met 2% per jaar (voorgaand jaar 2% per jaar).

Exploitatietermijn

De exploitatietermijn van woningen en bijbehorende parkeerplaatsen of garages is op 50 jaar gesteld, met een minimale restant exploitatieperiode van 15 jaar. De levensduur van al het overig commercieel onroerend goed is op 40 jaar gesteld.

Disconteringsvoet

Er is een disconteringsvoet van 6% (voorgaand jaar 6%) gehanteerd, dit ligt 0,75% hoger dan de disconteringsvoet voor sociale woningbouw. Commerciële woningen zijn courante vastgoedobjecten, maar doordat er geen WSW geborgde leningen voor kunnen worden afgesloten is de financiering kostbaarder. Voor deze woningen is een kapitaalopslag van 75 basispunten gehanteerd bovenop de WSW rekenrente van 5,25%.

Voor commerciële niet woningen is een discontovoet gehanteerd van 7,5% (voorgaand jaar 7,5%). De hogere opslag is gehanteerd vanwege het hogere risico op leegstand ten opzichte van woningen en vanwege het feit dat deze objecten minder courant zijn.

Moment van discontering

De kasstromen worden medionumerando contant gemaakt.

Rendementseis (exit yield)

De exit yield is voor relatief jonge panden (tot 10 jaar) ingeschat op 10%, en voor de panden die nu ouder dan 10 jaar zijn op 14% (voorgaand jaar 10% resp. 14%).

Bij de waardering van het commercieel vastgoed is waar mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten en parameters van het sociaal vastgoed. Indien er significante redenen zijn om hiervan af te wijken zijn er specifieke uitgangspunten voor het commercieel vastgoed geformuleerd, zoals de disconteringsvoet.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Woonstichting Leystromen. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

Tabel verkoopopbrengsten

De in het commercieel vastgoed in exploitatie opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop worden gewaardeerd tegen actuele waarde bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. In de waardering van het commerciële vastgoed zijn er voor de eerste vijf jaar geen verkopen ingerekend.

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 214K (2012: € 118K) aan bouwrente geactiveerd.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2013	2012
Aantal eenheden per 1 januari	104	94
Verkopen boekjaar	1	18
Terugkopen boekjaar	-6	-8
Aantal eenheden per 31 december	<u>99</u>	<u>104</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 30%. Daarnaast heeft Woonstichting Leystromen een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woonstichting Leystromen in de waardeontwikkeling van de woning is 24,1% in 2013 en 24,6% in 2012.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur ten tijde van de verkoop. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd met het prijsindexcijfer voor de verkoop van bestaande woningen in deze regio.

Herclassificatie/herkwalificatie

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo herclassificatie/herkwalificatie	<u>1.885</u>	<u>5.984</u>

Herclassificatie verhuureenheden van commercieel vastgoed in exploitatie naar sociaal vastgoed in exploitatie

Aantal verhuureenheden	38	15
------------------------	----	----

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Effect op toename herwaarderingsreserve	284	-
Effect op afname herwaarderingsreserve	<u>-1.093</u>	<u>-152</u>
	<u>-809</u>	<u>-152</u>
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	-703	-
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	<u>984</u>	<u>445</u>
	<u>281</u>	<u>445</u>

Deze herclassificatie is het gevolg van de wijzigingen in de huurprijs als gevolg van mutaties, waardoor de huurprijs onder de € 681,02 uitkomt.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Herclassificatie verhuureenheden van sociaal vastgoed in exploitatie naar commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Aantal verhuureenheden	142	275
Effect op toename herwaarderingsreserve	301	243
Effect op afname herwaarderingsreserve	<u>-1.091</u>	<u>-590</u>
	<u>-790</u>	<u>-347</u>
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	-790	-171
Effect op overige waardevermeerderingen winst-en-verliesrekening	<u>2.295</u>	<u>3.066</u>
	<u>1.505</u>	<u>2.895</u>

Deze herclassificatie is het gevolg van de wijzigingen in de huurprijs als gevolg van mutaties, waardoor de huurprijs boven de € 681,02 uitkomt.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Herclassificatie verhuureenheden van voorraad bestemd voor verkoop naar commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Aantal verhuureenheden	-	16
Effect op afname herwaarderingsreserve	<u>-</u>	<u>-1.355</u>
Effect op overige waardeverminderingen winst-en-verliesrekening	<u>-</u>	<u>-1.355</u>

Deze herclassificatie is het gevolg van het niet verkopen van nieuwbouwwoningen. In 2012 is besloten deze niet verkochte woningen te gaan verhuren tegen een commerciële huurprijs.

12.5.4 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in onderstaande tabel samengevat:

	Deelneming	Belasting- latentie	Centrada Lelystad	Totaal
<u>1 januari 2013</u>				
Boekwaarden	673	8.732	8.789	18.194
<u>Mutaties</u>				
Oprenting boekwaarde	-	-	341	341
Ontvangsten	-	-	-368	-368
Overige mutaties	-15	-8.732	-	-8.747
Resultaat deelneming	9	-	-	9
Totaal mutaties	-6	-8.732	-27	-8.765
<u>31 december 2013</u>				
Boekwaarden	667	-	8.762	9.429

Leystromen heeft in het kader van matching 105 appartementen gerealiseerd –het Ravellijn- te Lelystad. De contante waarde van de te ontvangen koopsom per 31 december 2021 van de woonstichting Centrada en de jaarlijkse vergoedingen die Leystromen ontvangt zijn opgenomen onder de financiële vaste activa.

Het saldo belastinglatenties had betrekking op latente belastingvorderingen die op activa en passiva ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld (saldo 31-12-2012 € 5.502), de waardering van leningen (saldo 31-12-2012 € 2.161) en waardering van de 105 appartementen – Het Ravellijn- te Lelystad (saldo 31-12-2012 € 1.460). Op basis van een fiscale meerjarenbegroting is de verwachting dat de komende 10 jaar geen vennootschapsbelasting verschuldigd is. Derhalve is het niet reëel te verwachten dat deze latente belastingvordering de komende jaren tot verrekening met fiscale winsten leidt. Deze vordering is dan ook per 31-12-2013 vrijgevallen ten laste van het resultaat.

Leystromen heeft verbindingen c.q. relaties met 2 rechtspersonen: Leye Holding BV met daaronder Leye Energie BV.

De deelneming betreft een 100% deelneming in bovengenoemde rechtspersonen. Houdster van deze deelnemingen is de TI (Toegelaten Instelling Woonstichting Leystromen). Gezien de geringe belangen van deze deelnemingen zijn ze niet meegeconsolideerd maar in de diverse balansposten verwerkt. Er wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling voor consolidatie overeenkomstig artikel 407 lid 1a. In 2013 is B.V. Kantoorgebouw Sint Joseph opgeheven.

	aandeel	resultaat boekjaar	netto vermogens- waarde per 31-12-2013
Leye Holding BV te Rijen	100%	9	667
Leye Energie BV	100%	-	-
		9	667

12.5.5 Voorraden

<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>	2013	2012
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	14.919	14.794
Cumulatieve waardemutaties	-5.365	-4.197
Boekwaarde per 31 december	9.554	10.597

De voorraad bestemd voor verkoop betreft de volgende eenheden, tegen genoemde waarde

	2013	2012	2013	2012
Teruggekochte koopgarantwoningen	5	8	890	1.711
Niet verkochte nieuwbouwwoningen	3	4	695	984
Grondposities	9	9	7.969	7.902
			9.554	10.597

Voorraad in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vervaardigingsprijs	4.810	5.869
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	360
Boekwaarde per 31 december	4.810	5.509

12.5.6 Onderhanden projecten

Vervaardigingsprijs	532	73
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Boekwaarde per 31 december	532	73

In de opbrengsten van het boekjaar is een bedrag van € 1,669 mio (2012: € 10,161 mio) inzake opbrengsten uit onderhanden projecten verantwoord. Daarnaast is er een bedrag van € 74K (2012: 977K) geboekt aan geactiveerde rente.

12.5.7 Vorderingen

	31-12-2013		31-12-2012	
	<i>Totaal</i>	<i>> 1 jaar</i>	<i>Totaal</i>	<i>> 1 jaar</i>
Huurdebiteuren	643	223	531	31
Gemeenten	36	-	15	-
Belastingen en sociale premies	537	-	3.033	-
Overige vorderingen	679	-	615	-
Overlopende activa	1.488	-	1.692	-
	3.382	223	5.886	31

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2012
Huurdebiteuren	956	798
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-313	-267
Totaal huurdebiteuren	643	531

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2013 is 1,59% van de jaarhuur (2012: 1,41%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Boekwaarde per 1 januari 2013	267	216
Bij: dotatie ten laste van exploitatie	184	186
Af: afgeboekte oninbare posten	-32	-135
Boekwaarde per 31 december 2013	<u>418</u>	<u>267</u>

Gemeenten

Het saldo gemeenten kan als volgt worden gespecificeerd:

Vorderingen op gemeente Alphen Chaam	-	1
Vorderingen op gemeente Goirle	26	14
Vordering op gemeente Hilvarenbeek	10	-
Totaal vorderingen op gemeenten	<u>36</u>	<u>15</u>

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	-	3033
Omzetbelasting	537	-
Totaal belastingen	<u>537</u>	<u>3.033</u>

Overige vorderingen

Overige debiteuren	679	615
Totaal overige vorderingen	<u>679</u>	<u>615</u>

Overlopende activa

Nog te verzenden facturen	18	259
Overige overlopende activa	1.470	1.433
Totaal overlopende activa	<u>1.488</u>	<u>1.692</u>

12.5.8 Liquide middelen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bouwdepot	2.709	-
Kas	5	3
Bank	6.605	246
Ontvangsten onderweg	34	79
Totaal liquide middelen	<u>9.353</u>	<u>328</u>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van Woonstichting Leystromen behoudens de bouwdepots bij de FGH bank van €2.709k, (2012: €0). De bouwdepots worden gebruikt voor het nieuwbouwproject Centrumplan Alphen.

12.5.9 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Stand per 1 januari	198.184	183.253
Bij: Resultaat koopgarant	61	160
Bij: Resultaat boekjaar	13.609	3.130
Bij: gerealiseerd deel van de herwaardering	-12.970	-11.015
Mutatie herwaarderingsreserve	39.037	22.656
Stand per 31 december	<u>237.921</u>	<u>198.184</u>

Het verloop van het niet-gerealiseerde eigen vermogen is als volgt:

	<u>Herwaarderings- reserve sociaal vastgoed in exploitatie</u>	<u>Herwaarderings- reserve commercieel vastgoed in exploitatie</u>	<u>Herwaarderings- reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</u>	<u>totaal</u>
Boekwaarde per 1 januari 2012	166.201	7.673	3.549	177.423
Realisatie door afschrijving	-10.165	-	-	-10.165
Realisatie uit hoofde van verkoop	-850	-	-228	-1.078
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	40.176	11.691	-	51.867
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-17.520	-1.534	-147	-19.201
Herclassificaties	-5.258	-2.075	-	-7.333
Boekwaarde per 31- december 2012	<u>172.585</u>	<u>15.756</u>	<u>3.173</u>	<u>191.514</u>
Boekwaarde per 1 januari 2013	172.585	15.756	3.173	191.514
Realisatie door afschrijving	-11.036	-	-	-11.036
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.880	-	-75	-1.956
Realisatie uit hoofde van sloop	-54	-	-	-54
Toename uit hoofde van stijging van de bedrijfswaarde	55.891	2.489	-	58.380
Afname uit hoofde van daling van de bedrijfswaarde	-16.854	-3.241	-181	-20.276
Herclassificaties/herkwalificati es	11.884	-177	-	11.707
Boekwaarde per 31 december 2013	<u>210.535</u>	<u>14.827</u>	<u>2.917</u>	<u>228.279</u>

12.5.10 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	5.606	12.807
Dotaties	-471	2.389
Overboeking naar materiële vaste activa in ontwikkeling	-3.537	-9.590
Stand per 31 december	<u>1.598</u>	<u>5.606</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard.

Voorziening bouwclaims

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Het verloop van de post voorziening bouwclaims is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Overboeking waardevermindering van sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling	2.000	-
Dotaties	6.285	-
stand per 31 december	<u>8.285</u>	<u>-</u>

De voorziening voor bouwclaims is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van €4,285 mio (2012: €0) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van €4 mio (2012: €0) binnen vijf jaar.

Voorziening lagere marktwaarde derivaten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Het verloop van de post voorziening lagere marktwaarde derivaten is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	270	300
Opnames	-	-
Vrijval ten gunste van/ dotatie t.l.v. resultaat	-30	-30
Boekwaarde per 31 december	<u>240</u>	<u>270</u>

Voor derivaten die niet voldoen aan de vereisten van kostprijs hedge-accounting, wordt voor zover de actuele waardering negatief is, een voorziening opgenomen ter grootte van de reële marktwaarde. De voorziening is in 2011 gevormd en had betrekking op het ineffektieve deel van het derivaat van de Deutsche Bank. De marktwaarde van dit derivaat, een Forward Rate Based, bedroeg ultimo 2011 €14,4 mio. De marktwaarde van een reguliere swap bedroeg ultimo 2011 €14,1 mio; dit resulteerde in een afwaardering van €300k.

Op 28 september 2012 is overeengekomen dat de FRB swap wordt omgezet naar een reguliere swap met een vast percentage van 5,18%. De hoofdsom van €30 miljoen wordt geknipt in drie posten van ieder €10 miljoen. Het breakmoment van augustus 2013 wordt doorgeschoven naar drie momenten in de toekomst (2018, 2020 en 2022). De gevormde voorziening valt in de termijn 2012-2022 vrij met een evenredig bedrag per jaar, namelijk €30K.

Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan

Het verloop van de post voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan is als volgt:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Boekwaarde per 1 januari	299	313
Opnames	-31	-33
Dotatie/vrijval	19	19
Boekwaarde per 31 december	<u>287</u>	<u>299</u>

De voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan betreft een individueel loopbaanontwikkelingsbudget, welke is bepaald op basis van aantal uren werkzaam en aantal jaren in dienst. Hierbij geldt een minimum van € 4.500 bij fulltime dienstverband en 5 jaar in dienst bij Woonstichting Leystromen. Van deze post is niet bekend wanneer het personeel van de mogelijkheid gebruik zal maken en of de voorziening dus lang of kortlopend is.

Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

<u>Glasfonds/Ontstoppingsfonds</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Boekwaarde per 1 januari	93	-
Bij: correctie voorgaand jaar		79
Bij: ontvangen vergoedingen	218	219
Af: kosten	-189	-205
Boekwaarde per 31 december	<u>122</u>	<u>93</u>

<u>Voorziening exploitatie 'De Eenhoorn'</u>		
Boekwaarde per 1 januari	193	193
Bij: ontvangen vergoedingen	-	-
Af: kosten	-193	-
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>193</u>

De overige voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

12.5.11 Langlopende schulden

Het verloop van de post leningen overheid en kredietinstellingen is als volgt:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Boekwaarde per 1 januari	412.835	404.243
Bij: nieuwe leningen	25.000	20.000
Af: aflossingen	-17.665	-11.408
Boekwaarde per 31 december	<u>420.170</u>	<u>412.835</u>
Waarvan kortlopend	<u>11.182</u>	<u>16.995</u>
Gepresenteerd als langlopend	<u><u>408.988</u></u>	<u><u>395.840</u></u>

Hier is de volgende splitsing inzake leningen overheid - leningen kredietinstellingen op van toepassing:

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	18.094	394.741	412.835
Bij: nieuwe leningen	-	25.000	25.000
Af: aflossingen	-595	-17.070	-17.665
Boekwaarde per 31 december	<u>17.499</u>	<u>402.671</u>	<u>420.170</u>
Waarvan kortlopend	<u>1.322</u>	<u>9.860</u>	<u>11.182</u>
Gepresenteerd als langlopend	<u><u>16.177</u></u>	<u><u>392.811</u></u>	<u><u>408.988</u></u>

Rente en kasstroomrisico

Rentepercentages		Renteherzienings- periode		Aflossingsverplichting	
Roll over leningen	67.000	Roll over leningen	67.000	< 1 jaar	11.182
0% - 2%	912	van 1 tot 6 maanden	2.466	van 1 tot 5 jaar	78.214
2% - 3%	24.059	van 6 tot 12 maanden	752	van 5 tot 10 jaar	133.915
3% - 4%	135.254	van 1 tot 5 jaar	4.511	van 10 tot 15 jaar	69.642
4% - 5%	178.908	van 5 tot 10 jaar	12.490	van 15 tot 20 jaar	23.154
5% - 6%	5.140	> 10 jaar	-	> 20 jaar	104.063
> 6%	8.897				
	<u>420.170</u>		<u>87.219</u>		<u>420.170</u>

De genoemde bedragen in deze tabel zijn inclusief de kortlopende aflossingsverplichting. De kortlopende aflossingsverplichting ultimo 2012 bedroeg € 16.995K en de aflossingsverplichting binnen 5 jaar bedroeg ultimo 2012 € 58.746K.

Alle leningen van de kredietinstellingen zijn per ultimo boekjaar geborgd door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw met gemeenten als achtervang.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2013 3,51% (2012: 3,86%).

Voor een tweetal leningen per balansdatum groot € 2,5 miljoen resp. € 0,5 miljoen zijn door de FGH Bank verstrekt ter tijdelijke financiering van de bouw van de 1^e en 2^e fase van het Centrumplan te Alphen. De 1^e fase omvat de bouw van een supermarkt en 14 huurappartementen en de 2^e fase de bouw van dagwinkels en 3 huurappartementen. De supermarkt en dagwinkels zijn verkocht. Beide leningen zijn in een bouwdepot gestort en naar gelang de bouw vordert, worden facturen uit dit depot voldaan. Na oplevering van de bouw worden de leningen terugbetaald in 2014 resp. 2015. Het totale project is hypothecair verbonden.

Woonstichting Leystromen heeft een geldlening bij ABN AMRO van € 20 miljoen met een looptijd tot 4 maart 2039. In deze lening zit een embedded derivaat en de lening wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Het rentepercentage is of 4,54% of 5,54% en het percentage wordt bepaald door het verschil tussen de 2 jaars en 10 jaar constant maturity swap rente. De reële waarde van het embedded derivaat bedraagt ultimo boekjaar € 1.654 mio negatief (31 december 2012 € 1.854 mio negatief).

Het rentebeleid van de instelling is erop gericht renterisico's te beperken. Dit wordt gerealiseerd door:

- langlopende leningen tegen vaste rente, of
- rente swaps waarmee langlopende leningen tegen variabele rente effectief worden omgezet in leningen met vaste rente.

Renteswaps

Eind 2013 beschikt de instelling over renteswaps met de volgende kenmerken per balansdatum (bedragen x € 1.000):

Deutsche Bank

Onderliggende nominale waarde (3 swaps van ieder € 10.000)	€ 30.000
Einde looptijd	10 september 2018-2020-2022
Te ontvangen rentevergoeding	3M Euribor + 0,16%
Te betalen rentevergoeding	5,18% vast
Marktwaarde per 31 december 2013	-€ 13.823
Marktwaarde per 31 december 2012	-€ 18.413

BNG

Onderliggende nominale waarde	€ 5.000
Einde looptijd	3 juli 2023
Te ontvangen rentevergoeding	3M Euribor + 0,39%
Te betalen rentevergoeding	4,839%
Marktwaarde per 31 december 2013	-€ 1.316
Marktwaarde per 31 december 2012	-€ 1.674

BNG

Onderliggende nominale waarde	€ 5.000
Einde looptijd	2 mei 2022
Te ontvangen rentevergoeding	3M Euribor + 0,27%
Te betalen rentevergoeding	4,690%
Marktwaarde per 31 december 2013	-€ 1.232
Marktwaarde per 31 december 2012	-€ 1.554

De marktwaardes van de renteswaps ontstaan wanneer de beoogde kasstromen (te ontvangen en te betalen rente) uiteen gaan lopen door fluctuaties in de rentemarkt.

Terugkoopverplichting VOV woningen

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 waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>1 januari</u>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	16.384	15.117
Waardemutaties	-1.149	-340
Boekwaarde per 1 januari	<u>15.235</u>	<u>14.777</u>
<u>Mutaties</u>		
Terugkopen	863-	-1.487
Verkopen	185	2.754
Afwaarderingen	-634	-809
Saldo mutaties	<u>-1.312</u>	<u>458</u>
<u>31 december</u>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.235	16.384
Vermeerderingen/verminderingen	-1.312	-1.149
Stand per 31 december	<u><u>13.923</u></u>	<u><u>15.235</u></u>

Gedurende 2013 is 1 woningen (2012: 2) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt €185K (2012: €2.754K). Als gevolg van een gemiddelde waardedaling van de overgedragen onroerende zaken van 3,95%, daalt de terugkoopverlichting in 2013 met €634K. Daarnaast zijn 6 woningen teruggekocht en geherclassificeerd naar voorraad bestemd voor verkoop, omdat deze niet meer onder een VOV.-regeling verkocht gaan worden.

12.5.12 Kortlopende schulden

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Schulden aan leveranciers</i>		
Schulden aan leveranciers	1.538	950
	<u>1.538</u>	<u>950</u>
<i>Aflossingsverplichtingen</i>		
Kortlopend deel van de langlopende schulden - overheid	1.322	853
Kortlopend deel van de langlopende schulden - kredietinstellingen	9.860	16.142
	<u>11.182</u>	<u>16.995</u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Onderhanden projecten</i>		
Geactiveerde termijnen	-	-1.881
Af: gedeclareerde termijnen	-	2.160
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	72
	<u>-</u>	<u>351</u>
 <i>Belastingen & sociale premies</i>		
Omzetbelasting	-	2.212
Loonheffing en sociale premies	252	248
	<u>252</u>	<u>2.460</u>
 <i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Rekening courant kredietinstellingen	276	16.329
	<u>276</u>	<u>16.329</u>
 <i>Overlopende passiva</i>		
Niet vervallen rente geldleningen	7.406	6.993
Te verrekenen huurtoeslagen	-	297
Vakantiedagen	165	212
Vooruitgefactureerde huur	587	491
nog af te rekenen servicekosten	175	110
Nog te ontvangen facturen nieuwbouw	736	2.003
Nog te ontvangen facturen onderhoud	606	1.283
Rekening courant De Leye Holding	-	658
Diversen	1.333	543
	<u>11.008</u>	<u>12.589</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonstichting Leystromen vormt met Leye Holding BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting.

Verliescompensatie

Op balansdatum is een voorwaardelijk recht op verliescompensatie. Het bedrag is nog niet bekend, omdat de aangifte Vennootschapsbelasting 2012 nog niet gereed is.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van €3,6 miljoen (2012: €11,9 miljoen) voor Leystromen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

15.387

15.217

Deelnemers aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op de obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjaren liquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. De verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans.

Kredietfaciliteiten

Met onze huisbankier, Rabobank Hart van Brabant uit Oisterwijk, is een kredietfaciliteit overeengekomen van € 12,5 mio (vorig jaar € 20 mio). Met ingang van 1 januari 2014 bedraagt de faciliteit € 10 mio. Voor deze faciliteit zijn door de bank geen verdere zekerheden gevraagd.

Met de bank zijn de volgende niet - financiële convenants overeengekomen:

- Pari Passu clause: alle betalingsverplichtingen zijn ten minste gelijk in rang met alle niet door zekerheden gedekte of achtergestelde vorderingen van al haar andere schuldeisers, met uitzondering van preferente vorderingen;
- Material Adverse Change clause: de faciliteit kan met onmiddellijke ingang beëindigd worden bij een verandering of omstandigheid in de financiële positie, de bedrijfsvoering of status van kredietnemer, dan wel dat de marktomstandigheid zich voordoet die de nakoming van enige verplichting schaadt, vertraagt of in gevaar brengt.
- Cross Defaults clause: de faciliteit kan met onmiddellijke ingang beëindigd worden als de financiële verplichtingen jegens derden niet worden nagekomen en/of derden een financieringsovereenkomst opzeggen.

Pensioenverplichtingen

Leystromen heeft gebruikgemaakt van de mogelijkheid een toegezegd-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde-bijdrageregeling. Dientengevolge zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

De dekkingsgraad van het bedrijfstak pensioenfonds bedraagt per 31-12-2013 114% versus 106% per 31-12-2012.

Verplichtingen in het kader van de Ziektewet

Per 1 januari 2014 is de nieuwe ziektewet (BeZaVa) in werking getreden met terugwerkende kracht tot 1 januari 2012. Werknemers die ziek uit dienst zijn gegaan worden nu ook toegerekend aan de voormalig werkgever. Dit heeft tot gevolg dat naast de gedifferentieerde premie voor WGA Vast nu ook een gedifferentieerde premie voor Ziektewet (maximaal 2 jaar) en een WGA-Flex (maximaal 10 jaar) in rekening wordt gebracht bij de werkgever. In 2013 is een medewerker met een tijdelijk contract ziek uit dienst getreden waarop deze regeling zonder meer van toepassing is. Op dit moment wordt geïnventariseerd of sprake is van nog andere voormalige werknemers waar deze wetgeving op van toepassing is. De exacte financiële gevolgen zijn nog niet bekend.

Verplichtingen in het kader van de wachtgeldregeling

Leystromen zal gehouden worden inhoud te geven aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de wachtgeldregeling opgenomen in art. 2.13 van de CAO Woondiensten. Of de werknemers in kwestie ook duurzaam aanspraak kunnen maken op de wachtgeldregeling is mede afhankelijk van het antwoord op de vraag of zij in de toekomst elders nog een dienstbetrekking kunnen verwerven. De financiële gevolgen hiervan zijn bij het opstellen van dit jaarverslag nog niet bekend.

Financiële instrumenten

Woonstichting Leystromen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonstichting Leystromen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de banken, is per 31 december 2013 € 18,025 mio negatief (31 december 2012 € 23,495 mio negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Woonstichting Leystromen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afscherpende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de Treasurycommissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben. De commissie wordt ondersteund door een externe onafhankelijke treasury adviseur. Deze adviseur, Thésor, is in het bezit van een AFM vergunning;
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken;
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het WSW;
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan, dit zijn forward fixeren, CAP/Floor/Collar, Interest Rate Swap (IRS), Swaption;
- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan de Raad van Toezicht inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.

Daarnaast heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting in haar beleidsregels van 1 oktober 2012 opgenomen dat er in derivaten contracten geen clausules opgenomen mogen zijn die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op de toegelaten instelling kunnen belemmeren. Leystromen heeft in februari 2014 een plan van aanpak naar het Centraal Fonds verzonden,

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

Woonstichting Leystromen dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Hedge-instrumenten

Woonstichting Leystromen maakt gebruik van 6 rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Woonstichting Leystromen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Woonstichting Leystromen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Woonstichting Leystromen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico

Woonstichting Leystromen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Woonstichting Leystromen voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woonstichting Leystromen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonstichting Leystromen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasury statuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Woonstichting Leystromen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woonstichting Leystromen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

De derivaten zijn ultimo 2013 als volgt verdeeld in boekwaarde, nominale waarde en marktwaarde, alsmede de onderliggende lening:

Reële waarde per categorie financiële derivaten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Boekwaarde	Nomina al	Marktwaarde	Onderliggende lening
BNG swap 4,69%	0	5.000	-1.232	5.000
BNG swap 4,839%	0	5.000	-1.316	5.000
Deutsche Bank swap 5,18% ¹⁾	-240	30.000	-13.823	30.000
ABN AMRO 4,54% of 5,54%	0	20.000	-1.654	20.000
Totaal	-240	60.000	-18.025	60.000

¹⁾ De swap van de Deutsche Bank is vastgelegd in een drietal contracten van ieder € 10 miljoen. In deze contracten is een mandatory break opgenomen van 10 september 2018, resp. 2020 en 2022.

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt:

Bedragen x € 1.000	Tot 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Tussen 10 en 20 jaar	> 20 jaar
Interest rate swaps	-	10.000	30.000	-	-
Embedded derivaat	-	-	-	-	20.000

Omzetting FRB swap Deutsche Bank

Woonstichting Leystromen heeft in 2008 een derivaat afgesloten met Deutsche Bank van € 30 mln. Het product betreft een zogeheten Forward Rate Bias (FRB) index linked Swap. Kortweg komt het er bij dit product op neer dat de te betalen rente afhankelijk is van een door de Deutsche Bank ontwikkelde index. De FRB swap kent een looptijd tot 10 september 2038. Een negatief verloop van de index is afgedekt middels een zogenaemde cap (renteplafond). Bij het afsluiten van de FRB Swap is een mutual break-clausule opgenomen in het contract per augustus 2013. Vanuit dit contract met Deutsche Bank zou hiermee voor Leystromen een liquiditeitsrisico ontstaan als blijkt dat Deutsche Bank de break-clause effectueert. In 2012 heeft de Deutsche Bank aangegeven dat zij voornemens is de mutual break zullen effectueren, wat zou leiden tot een forse cash-out.

Na intensief overleg met het Centraal Fonds en het WSW is met de Deutsche Bank het volgende op 28 september 2012 overeengekomen:

De FRB swap wordt omgezet naar een reguliere swap met een vast percentage van 5,18%. De hoofdsom van € 30 miljoen wordt opgedeeld in drie delen van ieder € 10 miljoen. Het breakmoment van augustus 2013 wordt doorgeschoven naar drie momenten in de toekomst (2018, 2020 en 2022). Dit betreffen mandatory breaks waarbij tegen marktwaarde wordt afgerekend.

Een van de voordelen van de omzetting naar een reguliere swap is dat Leystromen de tijd heeft om in 2018 te voldoen aan de liquiditeitsbuffer, die met de invoering van de nieuwe Beleidsregels per 1 oktober 2012 van kracht geworden is. Dit kan onder meer gerealiseerd worden uit de jaarlijkse positieve kasstromen, welke uit de reguliere exploitatie worden gegenereerd.

12.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

12.6.1 Huuropbrengsten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	56.811	54.172
Onroerende zaken niet zijnde woningen	182	169
	<u>56.993</u>	<u>54.341</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-422	-224
	<u>56.571</u>	<u>54.117</u>
 <i>Huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.275	2.590
Onroerende zaken niet zijnde woningen	88	30
	<u>1.733</u>	<u>2.620</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-32	-32
	<u>3.331</u>	<u>2.588</u>
 Totaal huuropbrengsten	 <u>59.902</u>	 <u>56.705</u>

Hieronder is een overzicht opgenomen van de huuropbrengst sociaal vastgoed die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gemeente Alphen-Chaam	1.854	1.743
Gemeente Baarle-Nassau	2.045	1.879
Gemeente Dongen	275	784
Gemeente Gilze en Rijen	19.396	17.725
Gemeente Goirle	14.571	13.949
Gemeente Hilvarenbeek	5.202	4.849
Gemeente Oisterwijk	13.577	13.307
Gemeente Tilburg	73	105
 Totaal huuropbrengsten	 <u>56.993</u>	 <u>54.341</u>

12.6.2 Opbrengsten vergoedingen

Overige goederen, leveringen en diensten	2.181	2.119
Af: opbrengstderiving wegens leegstand	-43	-19
Totaal opbrengsten vergoedingen	<u>2.138</u>	<u>2.100</u>

Hieronder is een overzicht opgenomen van de vergoedingen die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gemeente Alphen-Chaam	71	68
Gemeente Baarle-Nassau	78	73
Gemeente Dongen	11	31
Gemeente Gilze en Rijen	742	691
Gemeente Goirle	558	544
Gemeente Hilvarenbeek	199	189
Gemeente Oisterwijk	520	519
Gemeente Tilburg	3	4
Totaal opbrengsten vergoedingen	<u>2.181</u>	<u>2.119</u>

12.6.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit sociaal en commercieel vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen, en is als volgt te specificeren:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Opbrengst verkopen bestaand bezit	12.678	5.278
Af: direct toerekenbare kosten	518	463
Af: boekwaarde (bedrijfswaarde)	5.256	1.715
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>6.903</u>	<u>3.100</u>
Af: mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-90	-105
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit sociaal vastgoed in exploitatie	<u>6.813</u>	<u>2.995</u>
<i>Verkoopopbrengsten vanuit projecten:</i>		
Opbrengst verkoop nieuwbouwprojecten	1.669	10.161
Af : kostprijs verkopen	-1.549	-7.448
Bij/af: resultaatneming op projecten	235	146
Bij: resultaat voorraad koopwoningen	-	365
Resultaat nieuwbouwprojecten	<u>355</u>	<u>3.224</u>
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	<u>7.168</u>	<u>6.219</u>

12.6.4 Overige waardeveranderingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Waardeveranderingen:</i>		
Herclassificatie van MVA VOV naar voorraad koopwoningen	260	366
Herclassificatie van voorraad koopwoningen naar vastgoedbeleggingen	-	380
Totaal waardeveranderingen a.g.v. herclassificatie	<u>260</u>	<u>746</u>

12.6.5 Geactiveerde productie eigen bedrijf

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Geactiveerde productie m.b.t. nieuwbouw huurwoningen	162	378
Geactiveerde productie m.b.t. onderhoud huurwoningen	764	434
Totaal geactiveerde productie eigen bedrijf	<u>927</u>	<u>812</u>

12.6.6 Overige bedrijfsopbrengsten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Beheerdiensten	26	66
Inschrijfgelden	37	39
Terugontvangen omzetbelasting (pro rata)	472	521
Overige bedrijfsopbrengsten	25	599
	<u>560</u>	<u>1.225</u>

12.6.7 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Computersoftware	426	276
Totaal Immateriële vaste activa	<u>426</u>	<u>276</u>
<i>Materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	22.813	24.291
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	358	445
Materiële vaste activa	<u>23.171</u>	<u>24.736</u>
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	<u>23.598</u>	<u>25.012</u>

12.6.8 Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-5.678	10.308
Waardeveranderingen voorraad bestemd voor verkoop	494	-
Dotatie voorziening bouwclaims	6.285	-
Afwaardering op in ontwikkeling zijnde nieuwbouwprojecten	-3.082	3.464
Kosten projectontwikkeling (nagekomen/afgeboekte projectkosten)	-538	1.489
	<u>-2.518</u>	<u>15.261</u>

12.6.9 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lonen en salarissen	5.077	4.868
Sociale lasten	710	713
Pensioenlasten	951	895
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>6.738</u>	<u>6.476</u>

Het gemiddeld aantal bij Leystromen werkzame werknemers, berekend op fulltime basis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Afdeling Bestuur en Staf	10,3	4,5
Afdeling Klant	42,4	51,6
Afdeling Bedrijfsvoering	18,6	13,6
Afdeling Strategie en Beleid	-	6,5
Afdeling Vastgoed	28,4	20,3
	<u>99,7</u>	<u>96,5</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. De afdeling Strategie en Beleid valt vanaf boekjaar 2013 onder Bestuur en Staf

12.6.10 Lasten onderhoud

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Onderhoudslasten sociaal vastgoed in exploitatie	9.215	14.668
Onderhoudslasten commercieel vastgoed in exploitatie	262	522
Totaal onderhoudslasten	<u>9.477</u>	<u>15.190</u>

De onderhoudslasten voor het sociaal vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

(Dynamisch) planmatig onderhoud	4.794	11.090
Mutatieonderhoud	1.663	2.443
Klachtenonderhoud	2.623	4.228
Energetische maatregelen	135	-
Af: activering van onderhoud	-	-3.094
	<u>9.215</u>	<u>14.667</u>

De onderhoudslasten voor het commercieel vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

(Dynamisch) planmatig onderhoud	184	427
Mutatieonderhoud	29	43
Klachtenonderhoud	46	74
Energetische maatregelen	2	-
Af: activering van onderhoud	-	-21
	<u>262</u>	<u>523</u>

12.6.11 Leefbaarheid

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
De leefbaarheidskosten verdeeld in sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie:		
Leefbaarheid sociaal vastgoed in exploitatie	81	154
Leefbaarheid commercieel vastgoed in exploitatie	5	10
Totaal leefbaarheid	<u>86</u>	<u>164</u>

12.6.12 Lasten leveringen en diensten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.138	2.100
Totaal lasten leveringen en diensten	<u>2.138</u>	<u>2.100</u>

Hieronder is een overzicht opgenomen van de lasten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gemeente Alphen-Chaam	69	67
Gemeente Baarle-Nassau	74	73
Gemeente Dongen	31	30
Gemeente Gilze en Rijen	698	685
Gemeente Goirle	549	539
Gemeente Hilvarenbeek	191	187
Gemeente Oisterwijk	523	515
Gemeente Tilburg	4	4
Totaal lasten leveringen en diensten	<u>2.138</u>	<u>2.100</u>

12.6.13 Overige bedrijfslasten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Beheerskosten</i>		
<u>Algemene kosten</u>		
Beheerlasten	153	318
Kosten automatisering	891	1.027
KWH label	29	27
Advieskosten	539	721
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	101	183
Porti- en telefoonkosten	190	147
Kosten controle jaarrekening	203	282
Kosten vervoermiddelen	55	52
Klein gereedschap	23	25
Contributies en abonnementen	36	35
Kantinekosten	85	96
Verzekeringskosten	23	30
Inkoop materialen	146	211
Overige algemene kosten	198	449
	<u>2.671</u>	<u>3.603</u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Huisvestingskosten</u>		
Gas, water en elektra	83	107
Belasting & verzekering	32	21
Onderhoud kantoren en inventaris	24	36
Schoonmaakkosten	92	99
Overige huisvestingskosten	83	52
	<u>314</u>	<u>315</u>
<u>Personeel van derden</u>		
Uitzendkrachten	464	1.867
	<u>464</u>	<u>1.867</u>
<u>Overige personeelskosten</u>		
Reis- en verblijfkosten	195	200
Opleidingskosten	77	144
Wervingskosten	-	26
Dotatie voorziening PLOP	11	13
Overige personeelskosten	575	67
	<u>858</u>	<u>450</u>
<u>Verhuur en promotiekosten</u>		
Bewonersblad en woonkrant	92	100
Participatiekosten	74	42
Representatiekosten	8	32
Overige verhuur- en promotiekosten	-	-
	<u>174</u>	<u>174</u>
Totaal beheerskosten	<u>4.480</u>	<u>6.409</u>
<i>Heffingen</i>		
Belastingen	2.660	2.468
Verzekeringen	268	255
Contributie landelijke federatie	75	80
Sectorspecifieke heffingen	2.366	193
Totaal heffingen	<u>5.369</u>	<u>2.996</u>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Servicekosten	101	163
Incassokosten	16	15
Dotatie dubieuze debiteuren	184	145
Diverse bedrijfslasten	106	100
	<u>407</u>	<u>423</u>
<u>Totale overige bedrijfslasten</u>	<u>10.256</u>	<u>9.828</u>

Specificatie accountantshonoraria Deloitte
2013

	Accountants- kosten	Overige diensten	Totaal
Nagekomen kosten controle van de jaarrekening 2012	61	-	61
Controle van de jaarrekening 2013	140	-	140
Andere controle-opdrachten	6	-	6
IT-audit	-	51	51
Fiscale adviesdiensten	-	107	107
Andere niet-controlediensten	-	3	3
	<u>207</u>	<u>161</u>	<u>368</u>

	Accountants- kosten	Overige diensten	Totaal
Controle van de jaarrekening	214	-	214
Andere controle-opdrachten	-	17	17
Fiscale adviesdiensten	-	46	46
Andere niet-controlediensten	-	29	29
	<u>214</u>	<u>92</u>	<u>306</u>

12.6.14 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2013	2012
Waardemutatie commercieel vastgoed in exploitatie	1.452	8.935
Waardemutatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-616	-959
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>836</u>	<u>7.976</u>

12.6.15 Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2013	2012
Gerealiseerde waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	12.970	11.016

12.6.16 Waardeverandering van financiële vaste activa, effecten en verplichtingen

	2013	2012
Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	634	809
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	<u>634</u>	<u>809</u>

12.6.17 Opbrengsten van vorderingen vaste activa en van effecten

	2013	2012
Renteopbrengst activa in ontwikkeling en onderhanden werk	1.391	2.997
Rente financiële vaste activa	341	342
Totaal opbrengsten van vorderingen vaste activa en van effecten	<u>1.732</u>	<u>3.339</u>

12.6.18 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	323	10
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>323</u>	<u>10</u>

12.6.19 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	16.951	15.985
Overige rentelasten	9	224
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>16.960</u>	<u>16.209</u>

12.6.20 Afwaardering lagere marktwaarde derivaten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Vrijval voorziening	30	30
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>30</u>	<u>30</u>

12.6.21 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	92	-92
Vrijval vennootschapsbelasting voorgaande jaren	1.496	3.507
Vrijval latente belastingvordering	-8.732	-1.056
Totaal belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-7.145</u>	<u>2.359</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	20.754	747
Fiscaal niet geaccepteerde waardeveranderingen MVA	-16.681	-6.775
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	-6.523	-6.941
Fiscaal andere afschrijvingen	21.223	22.912
Fiscaal hogere rentelasten (per saldo)	-1.059	-2.337
Overige correcties inzake VSO2	-1.309	164
Fiscaal lager resultaat nieuwbouwprojecten	-607	-
Afwaardering grondposities	-	-7.455
Fiscale resultaat	<u>15.798</u>	<u>339</u>
<i>Fiscale regelingen:</i>		
Gemengde kostenafrek	19	20
Sectorspecifieke heffingen	2.132	193
Energie investeringsafrek	-69	-143
Te verrekenen fiscaal verlies	-17.880	-
Belastbaar bedrag	<u>-</u>	<u>409</u>
Belastingbedrag (2012: 20% over € 200)	-	40
Belastingbedrag (2012: 25% over € 209)	-	52
Totaal	<u>-</u>	<u>92</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk over het boekjaar bedraagt 0% (2012: 2%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de permanente en tijdelijke verschillen tussen commercieel en fiscaal resultaat en het verrekenen van fiscale verliezen uit het verleden. In 2012 wordt als gevolg van het afwaarderen van het sociaal vastgoed in exploitatie een fiscaal verlies gecreëerd, die te verrekenen is met de fiscale winsten in de toekomst.

12.6.22 Resultaat deelnemingen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultaat deelneming Leye Holding BV	9	24
Totaal resultaat deelnemingen	<u>9</u>	<u>24</u>

13. Overige toelichtingen

Bezoldiging in het kader van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT)

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) is met ingang van 1 januari 2013 in werking getreden. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening evenals een opgave daarvan bij vakminister. Met betrekking tot de publicatieverplichting zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- Voor topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen:
 - De bezoldigingen moeten gepubliceerd worden, ook al zijn deze lager dan de WNT-norm.
 - Topfunctionarissen die werkzaam zijn anders dan in dienstbetrekking dienen altijd gepubliceerd te worden, ongeacht de duur van het dienstverband/de werkzaamheden.
 - De bezoldigingen moeten zowel op functienaam en persoonsnaam gepubliceerd worden.
- Overige functionarissen (niet zijnde topfunctionarissen):
 - De bezoldiging moet gepubliceerd worden, indien deze de WNT-norm overschrijdt.
 - Functionarissen die werkzaam zijn anders dan in dienstbetrekking hoeven alleen gepubliceerd te worden indien zij meer dan 6 maanden werkzaam zijn in een periode van 18 maanden.
 - Ingeval het dienstverband korter is dan een jaar en/of sprake is van een deeltijd-dienstverband, dient te bezoldiging naar rato te worden herrekend.
 - De bezoldigingen hoeven alleen op functienaam gepubliceerd te worden, niet op persoonsnaam.

Woonstichting Leystromen voldoet volledig aan alle kaders gesteld in de WNT. Middels de navolgende informatie geven we invulling aan de publicatieverplichting.

Bestuurders

Voor de bezoldiging van de bestuurder van Leystromen kwam in 2013 een bedrag van € 194.852 ten laste van de woningcorporatie. Er is geen sprake geweest van de zogenaamde crisisheffing die betrekking heeft op loon van bestuurders.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen);
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- winstdelingen en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de bestuurders van Leystromen in 2013 is als volgt:

De heer J.J.E van Geest is van 26 maart 2012 tot en met 30 april 2013 aangesteld geweest als interim-bestuurder van Leystromen. In de aanstellingsovereenkomst is een vergoeding afgesproken op basis van gewerkte uren. Voor 2013 gaat het om een bedrag van in totaal € 78.138 exclusief BTW (2012: € 137.113 exclusief BTW).

De heer R.W.M.G. Marx is vanaf 1 mei 2013 bestuurder van Leystromen. Onderstaand het totaal aan vergoedingen:

	2013
Periodiek betaalde beloning	€ 76.835
Beloningen betaalbaar op termijn ¹	€ 14.429
Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	-
Winstdelingen en bonusbetalingen	-
Crisisheffing	-
	€ 91.264

Functie	bestuurder
Duur van het dienstverband	onbepaalde tijd
Omvang dienstverband	Fulltime

Op het moment dat de bestuurder in dienst trad, is hij ingeschaald op basis van de sector brede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Met de bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria.

In 2012 zijn de volgende vergoedingen betaald aan bestuurders:

	De heer J.C.M. Hulsbosch	Mevrouw M.P.H. van Beijsterveldt
Periodieke betaalde beloning	€ 29.084	-
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 6.524	-
Uitkeringen bij beëindigen van het dienstverband	-	€ 86.000
Winstdeling en bonusbetalingen	-	-
	€ 35.608	€ 86.000

De heer Hulsbosch was tot 26 maart 2012 bestuurder en vervolgens werkzaam als adviseur van de Raad van Toezicht. Aan de heer Hulsbosch is tot en met 30 november 2012 een bedrijfsauto beschikbaar gesteld (cataloguswaarde € 33.551) die ook privé gebruikt mocht worden.

Op 30 november 2011 is met mevrouw van Beijsterveldt een beëindigingsovereenkomst gesloten waarbij een vergoeding van € 86.000 bruto is overeengekomen. Deze vergoeding is betaald bij beëindiging van de arbeidsovereenkomst op 1 maart 2012.

¹ In tegenstelling tot het standpunt van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is de werkgeversbijdrage aan de OVP en VPL premies niet in de post 'beloningen betaalbaar op termijn' opgenomen aangezien zij in deze situatie nooit tot een aanspraak of uitkering zullen leiden. De heer Marx is namelijk geboren op of na 1 januari 1950 en in dienst getreden bij een woningcorporatie op of na 1 januari 2006.

De heer P.A.A. Driever

De heer Driever was tot 26 maart 2012 aangesteld als interim-bestuurder. Conform de sector brede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties is daarbij een honorarium overeengekomen per volledige kalendermaand. Voor 2012 gaat het om een bedrag van in totaal € 74.419 exclusief BTW (incl. 1 maand opzegtermijn).

Raad van Toezicht

Voor de bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht kwam in 2013 een bedrag van € 70.867 (2012: €74.225) ten laste van Leystromen. Er is geen sprake geweest van de zogenaamde crisisheffing die betrekking heeft op de bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht.

De bezoldiging van de Raad van Toezicht van Leystromen is als volgt:

Naam	Bezoldiging als lid van de Raad 2013	Totaal (inclusief sociale lasten) 2013
J.A. Scholten	11.635	12.383
L.H.J. Kokhuis	8.380	8.941
J.F.E. de Kimpe	10.448	10.448
C.T. De Wuffel	10.788	10.788
C.C.J.T. van Berkel	8.748	8.748
D.P.J. van Lith	8.829	8.829
P.S. van Gennip	10.056	10.730
	<u>68.884</u>	<u>70.867</u>

De bezoldiging van de Raad van Toezicht van Leystromen in 2012 is als volgt:

Naam	Bezoldiging als lid van de Raad 2012	Totaal (inclusief sociale lasten) 2012
J.A. Scholten	16.108	16.108
L.H.J. Kokhuis	5.556	5.556
J.F.E. de Kimpe	4.297	4.297
C.T. De Wuffel	4.297	4.297
C.C.J.T. van Berkel	4.297	4.297
D.P.J. van Lith	678	678
P.S. van Gennip	944	944
A.P.J. van de Wouw	2.100	2.100
R. Clayden	12.745	12.745
H. Verhofstad	5.000	5.000
S.H. van Nieuwkerk	7.382	7.382
P.J. de Ridder	750	750
R.W.M. den Teuling	10.041	10.041
	<u>74.225</u>	<u>74.225</u>

In hoofdstuk 9 is de informatie opgenomen inzake de functies van de leden van de Raad van Toezicht en de periode waarin de leden actief zijn in deze functie.

Overige functionarissen

Er zijn in 2013 geen functionarissen -niet zijnde topfunctionarissen- die een bezoldiging ontvangen die hoger is dan de WNT-norm.

Leningen (alsmede voorschotten en garanties) ten behoeve van bestuurders en Raad van Toezicht

Er zijn geen leningen of garanties verstrekt aan bestuurders, en leden van de Raad van Toezicht.

14. Overige gegevens

14.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

14.2 Resultaatbestemming 2012

De jaarrekening van 2012 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Toezicht van 30 mei 2013. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

14.3 Voorstel resultaatbestemming 2013

Het bestuur stelt met goedkeuring van de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2013 ten bedrage van € 15,2 mio geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening 2013 verwerkt.

14.4 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van materiele invloed zijn op hetgeen gepresenteerd wordt in de jaarrekening.

14.5 Controle verklaring door de onafhankelijke accountant

De controleverklaring bij de jaarrekening is opgenomen op pagina 92.

15. Ondertekening jaarrekening

Goedkeuring en vaststelling jaarrekening Bestuur

Vastgesteld door Bestuurder

Rijen, 21 mei 2014

R.W.M.G. Marx
Bestuurder

Goedgekeurd in de vergadering Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft overeenkomstig artikel 20 van de statuten het door de Bestuurder vastgestelde Jaarverslag 2013 onderzocht. Tevens heeft zij kennis genomen van de bevindingen van de accountant. Op grond hiervan wordt aan het Bestuur decharge verleend.

Rijen, 21 mei 2014

J.A. Scholten, voorzitter

L.H.J. Kokhuis, vicevoorzitter

C.C.J.T. van Berkel, lid

D.P.J. van Lith, lid

P.S. van Gennip, lid

J.F.E. de Kimpe, lid

C.T. de Wuffel, lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Toezicht van Woonstichting Leystromen

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2013 van Woonstichting Leystromen te Rijen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector WNT, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan alsmede voor de naleving van de WNT-eisen financiële rechtmatigheid, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Leystromen per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013 in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Eindhoven, 21 mei 2014

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend drs. M.P. Robijns RA