



JAARVERSLAG 2017

Leystromen
verbindend | ondernemend

Voorwoord	3	4.2.6 Beoordeling toezichthouders	24
Inleiding	4	4.3 Risicobeheersing	25
Missie en ambitie	5	4.4 Leystromen en sanering WSG	26
Bestuursverslag		4.5 Woningwet	26
1. Goed wonen	6	4.6 Doorontwikkelen personeelsbeleid	27
1.1 Portefeuillemanagement	6	4.7 Kengetallen HRM	27
1.2 Toewijzing en Verhuur	7	4.8 Maatschappelijke effecten	28
1.3 Zoektijden	8	4.9 Toekomst	28
1.4 Directe bemiddeling en bijzondere verhuringen	9		
1.5 Onderhoud	10	5. Verbindingen	29
1.6 Investeren in duurzaamheid	11		
1.7 Versterken woonomgeving en veiligheid van woningen	12	6. Verslag Ondernemingsraad	30
1.8 Nieuwbouw en verkoop	13		
		7. Verslag Raad van Commissarissen	31
2. Huurder centraal	14		
2.1 Klantgericht ondernemen	14	8. Bestuurdersverklaring	37
2.2 Woonlasten beheersen	14		
2.3 Huurproblematiek	15	9. Kengetallen	38
2.4 Tevredenheid dienstverlening	23		
		Jaarrekening	
3. Middenin de maatschappij	18	10. Jaarrekening	40
3.1 Samenwerkingen	18		
Huurders	18	11. Ondertekening jaarrekening	91
Huurdersverenigingen	18		
Samenwerkingspartners	19	Overige gegevens	
Corporatieraad	20		
		12. Overige gegevens	92
4. Maatschappelijk investeren op transparante wijze	21		
4.1 Prestatieafspraken	21	13. Daeb en Niet-Daeb balans	94
4.2 Efficiënte en effectieve bedrijfsvoering	21		
4.2.1 Aanbestedingsbeleid	21	14. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	98
4.2.2 Afname leningenportefeuille	21		
4.2.3 Financiële continuïteit	21	Bijlagen	
4.2.4 Waardering vastgoed	22	• Samenvatting Prestatieafspraken	102
4.2.5 Treasury	24	• Activiteitenplan 2017	104

Het afgelopen jaar was een belangrijk jaar voor de doorontwikkeling van Leystromen. In de voorgaande jaren zorgden we voor een stevige interne basis. Nu leggen we onze focus nog sterker dan andere jaren buiten de organisatie. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het ondernemingsplan 2017-2019. Waar we in het vorige ondernemingsplan nog interne opgaven formuleerden, ligt onze focus nu volledig extern.

En dat doen we uiteraard samen met onze omgeving. Niet voor niets hebben we ons ondernemingsplan de titel: 'Samen verder groeien!' mee gegeven. Dat betekent dat we goed luisteren naar onze huurders en samenwerkingspartners en hen intensief betrekken bij al onze activiteiten.

Zo veranderden we het afgelopen jaar onze dienstverlening in de regio. We bespraken eerder met onze klanten hoe, waar en wanneer ze contact met ons willen. Naar aanleiding daarvan sloten we onze kantoren in Goirle en Oisterwijk. In plaats daarvan organiseerden we inlooppunten in alle gemeenten van ons werkgebied. Op een makkelijk bereikbare plek, op verschillende momenten van de dag.

Nog een paar voorbeelden: met onze Corporatieraad bundelen we krachten om vast te stellen wat anders en beter kan. In 2017 gaven zij ons aanbevelingen waarmee we aan de slag zijn gegaan.

Met de huurdersverenigingen dachten we na over kwaliteitsbeleid. In workshops bekeken we praktisch hoeveel ruimtes een woning nodig heeft en hoe groot die moeten zijn. Met de ideeën die we zo kregen, gaan we ook aan de slag.

Uiteraard bleef betaalbaarheid ook hoog op onze agenda staan. In 2017 verhoogden we onze huren met gemiddeld slechts 0,3%. Onze huurprijzen lagen dit jaar op gemiddeld 65,7% van de maximale huurprijs. Ook door de inzet van onze budgetcoach en een betaalbaarheidsfonds krijgt betaalbaarheid continu aandacht.

Verduurzaming van ons woningbezit is nog zo'n belangrijk thema. Duurzame woningen leiden tot lagere woonlasten én dragen bij aan een verlaging van de CO₂-uitstoot. Bij 370 woningen pasten we energetische maatregelen toe. Een flink gedeelte van de investering nemen wij voor onze rekening. Ondertussen heeft 2/3 van onze woningen een groen energielabel.

In de prestatieafspraken die we met de 6 gemeenten in ons werkgebied en de 3 huurdersverenigingen maakten, nemen de thema's betaalbaarheid, verduurzaming en de beschikbaarheid van woningen een prominente plek in.

Het zal u niet ontgaan zijn: ik ben trots op de resultaten die we samen met onze huurders, samenwerkingspartners en collega's behaalden. We zijn een gezonde onderneming met een open blik naar buiten. Tijdens mijn bezoeken aan huurders en relaties hoor ik dat dat ook gezien wordt.

Wij zetten deze lijn dan ook zeker door!

Roland Marx

Bestuurder

Voor u ligt het jaarverslag 2017 van Leystromen. In het bestuursverslag leggen wij verantwoording af over onze activiteiten in het afgelopen jaar. In de jaarrekening vindt u hiervan een financiële verantwoording, maar u leest ook een terugkoppeling van onze doelen uit het Activiteitenplan 2017 en de resultaten van onze prestatieafspraken 2017.

Wij baseren ons jaarverslag op ons ondernemingsplan 2017-2019. U vindt dit terug in de opbouw van dit verslag. Activiteiten die betrekking hebben op ons Activiteitenplan 2017 herkent u aan een pictogram dat correspondeert met de betreffende strategische opgave uit ons ondernemingsplan. Zo is meteen duidelijk onder welk thema de activiteit valt.

Overzicht pictogrammen



Goed Wonen



Huurder Centraal



Midden in de Maatschappij



Maatschappelijk investeren op transparante wijze

Leeswijzer

In het eerste deel, hoofdstuk 1 tot en met 4, geven wij u een terugkoppeling van ons Activiteitenplan 2017 per strategische opgave. U leest daar ook meer over onze andere activiteiten (geen pictogram). In hoofdstuk 5 leest u over onze verbindingen. Vervolgens leggen de Ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen verantwoording af in hoofdstuk 6 en 7. Hoofdstuk 8 bestaat uit de bestuurdersverklaring en ten slotte leest u in de hoofdstukken 9 tot en met 12 onze financiële verantwoording.

Missie

- Leystromen levert maatwerk voor comfortabel wonen in aangename buurten.
- Voor mensen met een laag inkomen en met aandacht voor mensen met een middeninkomen.
- Actief in de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk.

Ambitie

Leystromen is een toekomstgerichte ondernemende corporatie die toonaangevend is op het gebied van duurzaamheid en innovatie. Wij werken nauw samen met onze klanten en partners.

Onze principes

verbindend

samen sterker dan alleen | actief verbindingen leggen tussen medewerkers, klanten en partners | met respect | kritisch naar elkaar | goed bereikbaar | open houding

ondernemend

initiatiefrijk | daadkrachtig | proactief | regisserend | kritisch

toonaangevend

met lef en creativiteit ondernemen | vernieuwend | spraakmakend

duurzaam

méér dan energiezuinige woningvoorraad | toekomstgericht ondernemen | plannen continu afwegen | gericht op lange termijn | aandacht voor woonlasten | milieubewust

innovatie

uitvinding | nieuw in de corporatie | grenzen opzoeken | verrassende samenwerkingen

samen

met huidige én toekomstige huurders, huurdersverenigingen, gemeenten, zorgpartijen en andere maatschappelijke partners | betrokkenheid | krachten bundelen | 1+1=3



Ondernemingsplan 2017-2019

We versterken de kwaliteit van onze woningvoorraad, zodat deze aansluit op de wensen van de huidige en toekomstige markt. Betaalbaarheid en duurzaamheid staan hierbij hoog in het vaandel.

1.1 Portefeuillemanagement

Het portefeuillemanagement vormt de kern van Leystromen. Hierin komen strategie, vastgoed en financiën bijeen. Het doel van ons eerder opgestelde portefeuilleplan is vastgoed en diensten zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de wensen van huidige en toekomstige bewoners. Gebiedsvisies (strategische plannen op gemeenteniveau) als onderdeel van het portefeuilleplan zijn ontwikkeld. Deze bespraken we met alle gemeenten in ons werkgebied en met de huurdersverenigingen.

Assetmanagement

Voor Leystromen is het van belang dat de vastgoedsturing geprofessionaliseerd wordt. Om financieel en maatschappelijk beter te kunnen presteren zijn we in 2017 gestart met het vormgeven van assetmanagement. De traditionele perspectieven vastgoed, wonen en financiën komen samen in assetmanagement; het tactische niveau van vastgoedsturing. Assetmanagement fungeert als schakel tussen het (strategische) portefeuillebeleid en het (operationele) dagelijks beheer.

Om vast te stellen welke beheersmaatregelen kunnen worden toegepast op onze huidige en toekomstige woningvoorraad is het van belang om hier complexstrategieën aan toe te kennen. Dit jaar gebruikten we om vanuit de gebiedsvisies onze complexstrategieën vast te stellen. Zo geven we richting aan de benodigde transformatieopgave.

Herclassificatie eenheden

Bij het opstellen van het scheidingsvoorstel is vanuit onze portefeuillestrategie kritisch gekeken naar de huidige woningportefeuille. Op basis van vooraf opgestelde criteria beoordeelden we of woningen in het DAEB segment verhuurd moeten worden of in het niet-DAEB segment.

Dit heeft ertoe geleid dat in het goedgekeurde scheidingsvoorstel is opgenomen dat 70 DAEB woningen als niet-DAEB worden gelabeld en 58 niet-DAEB eenheden als DAEB.

De 70 DAEB eenheden zijn met ingang van 1 januari 2017 opgenomen in de niet-DAEB administratie. De 58 niet-DAEB eenheden worden bij mutatie verhuurd tegen een huurprijs onder € 710,68. Daarmee worden deze eenheden overgeheveld naar de DAEB administratie. In 2017 zijn 2 eenheden na mutatie overgeheveld naar de DAEB administratie en verhuurd met een huurprijs onder € 710,68.

Verkoopbeleid en huurprijsbeleid

Eén van de onderdelen van de transformatieopgave is de verkoop van bestaande huurwoningen. In 2017 hebben we ons verkoopbeleid aangepast. We zetten verkoop in als structureel middel voor het realiseren van het gewenste woningvolume. En voor het verkrijgen van voldoende financiële ruimte om ons bezit te versterken en te verduurzamen. Jaarlijks stellen we het aantal te verkopen woningen vast. Daarbij houden we nadrukkelijk rekening met de marktomstandigheden.

Het in 2016 opgestelde huurprijsbeleid is - ook met het oog op passend toewijzen - gemonitord en wordt komend jaar geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. En we startten met het opstellen van een huurprijsbeleid voor niet-DAEB woningen.

Nieuwbouw

Potentiële nieuwbouwprojecten zijn getoetst aan ons portefeuilleplan. Voor elk wenselijk project is een programma opgesteld, rekening houdend met de bestaande en gewenste woningvoorraad. Hierin is onder meer aangegeven uit hoeveel woningen het project kan bestaan, welke woningtypes ontwikkeld moeten worden en in welke huurprijscategorie(en).

Wonen en zorg

Leystromen wil er zijn voor mensen met een zorgvraag, die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien. We streven naar een transparant toewijzingsbeleid dat voor alle locaties hetzelfde is. Dat biedt duidelijkheid aan onze klant. In 2017 voerden we hierover gesprekken met onze zorgpartners en huurdersver-

enigingen. Zo spraken we over het toewijzingsbeleid van onze zorgwoningen. En door onze aansluiting bij Woning in Zicht (zie paragraaf 1.2) deden we ook kennis op van andere corporaties. Begin 2018 voeren we het aangepaste toewijzingsbeleid voor zorgwoningen in.

Vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) ontwikkelden we de ladder 'langer zelfstandig thuis'. Met gemeenten stemden we af welke aanpassingen door welke partij geregeld en betaald worden. We informeerden de huurdersverenigingen hierover.

Zorgvastgoed

Een deel van ons vastgoed (5,31%) bestaat uit intramuraal zorgvastgoed (zorgcomplexen). Zorgvastgoed is daarmee verantwoordelijk voor 7,31% van onze inkomstenstroom.

In 2017 richtten we het accountmanagement met onze zorgpartners nog professioneler in. Zorgpartners hebben nog altijd te maken met veranderingen in wet- en regelgeving. We voerden gesprekken met hen over de toekomst van het zorgvastgoed. Deze vormen de basis voor een risico-inventarisatie op complex-niveau. In 2018 ronden we de risico-inventarisatie per complex af.

Bijzondere woonvormen

Regelmatig is er sprake van een acute situatie waarin geen geschikte (veilige) huisvesting beschikbaar is. Voor deze situaties wil Leystromen in 2018, in samenwerking met de gemeenten, in haar werkgebied 2 bestaande woningen als crisiswoning beschikbaar stellen.

Samen met de gemeenten werken we daarom aan een pilot in het werkgebied van Leystromen. In 2017 schreven we hiervoor gezamenlijk een projectvoorstel. De doelgroep zijn huishoudens waarbij sprake is van een noodsituatie én die geen eigen mogelijkheden hebben om een alternatief te regelen.

Met de gemeenten Baarle-Nassau, Breda, Tilburg en andere partners onderzochten wij de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een tijdelijke prikkelarme woonvoorziening in de Cruyshof in Baarle-Nassau. Het haalbaarheidsonderzoek

wordt begin 2018 afgerond. Er is subsidie toegekend door ZONMW (in opdracht van het ministerie van VWS) en de gemeenten Breda en Baarle-Nassau.

1.2 Toewijzing en Verhuur

Leystromen had in 2017 in totaal 9.538 zelfstandige woningen: 6.406 eengezinswoningen en 3.132 appartementen. Wij zijn actief in 6 gemeenten: Gilze en Rijen, Goirle, Oisterwijk, Hilvarenbeek, Alphen-Chaam en Baarle-Nassau. De meeste woningen liggen in de gemeente Gilze en Rijen (33%), gevolgd door de gemeenten Goirle (26%) en Oisterwijk (24%).

De toewijzing en verhuur van onze woningen gebeurt via een aanbodmodel. Tot eind oktober 2017 boden we onze woningen wekelijks via onze website aan. Daarna dagelijks via Woning in Zicht. Een klein deel van onze woningen werd tot eind oktober via de 'direct te huur-module' aangeboden. Het gaat dan om vrijesectorwoningen (huurprijs boven € 710,68; prijspeil 2017) en moeilijk verhuurbare woningen die via het aanbodmodel geen kandidaat opleverden.

Het inkomen, de huishoudgrootte en de inschrijfduur van de woningzoekenden zijn de belangrijkste toewijzingscriteria. Bij de overgang naar Woning in Zicht stonden 15.429 woningzoekenden bij ons ingeschreven. Eind 2016 waren dat er 14.847.

Woning in Zicht

Eind oktober 2017 sloten we ons aan bij het woonruimteverdeelsysteem Woning in Zicht (WiZ); een samenwerkingsverband van de corporaties 't Heem, TBV Wonen, Tiwos en WonenBreda. Dat deden we om verschillende redenen. Uit een woonwensenonderzoek dat we in 2015 deden, bleek dat 35% van onze woningzoekenden in een breder gebied op zoek gaat naar een woning. Bovendien hadden de gemeenten in ons werkgebied een uitgesproken wens om te komen tot regionale woonruimteverdeling. Deze wens legden we vast in de prestatieafspraken die we met gemeenten en huurdersverenigingen maakten.

Omdat het aanbiedingsproces verder geautomatiseerd is met de samenwerking met WiZ, verloopt de verhuur efficiënter. Daardoor ontstaat er minder leegstand. Ook voor woningzoekenden zijn er voordelen. Zij hebben na de aansluiting van

Leystromen een groter zoekgebied bestaande uit 48.000 woningen. Begin december 2017 sloot ook Casade aan; een corporatie met woningen in de gemeenten Waalwijk, Loon op Zand en Dongen. Daarmee bestaat het totale zoekgebied uit 57.500 woningen.

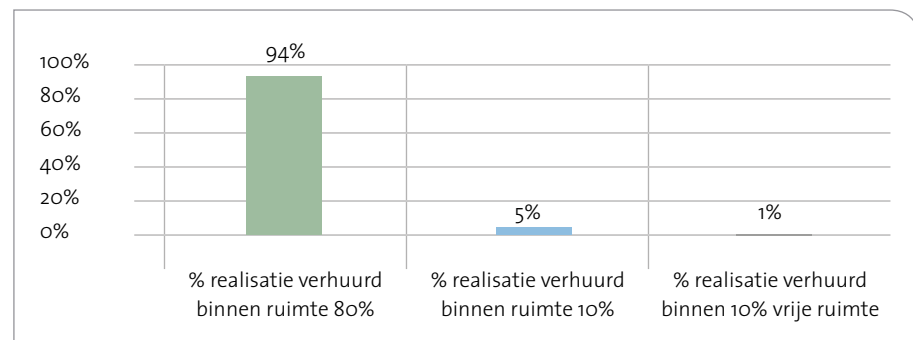
Een ander belangrijk voordeel voor woningzoekenden is dat we vanaf de aansluiting bij Woning in Zicht onze vrijkomende woningen dagelijks adverteren. Tot die tijd deden we dat eenmaal per week.

Staatsteunregeling

Volgens de geldende Europese wet- en regelgeving moeten wij onze vrijkomende geregleerde (sociale) woningen als volgt toewijzen:

- Minimaal 80% van de woningen moeten we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.165;
- Maximaal 10% van de woningen mogen we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 36.165 tot € 40.349;
- Maximaal 10% van de woningen mogen we vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

Onderstaande figuur laat zien dat wij voldeden aan de gestelde normen.

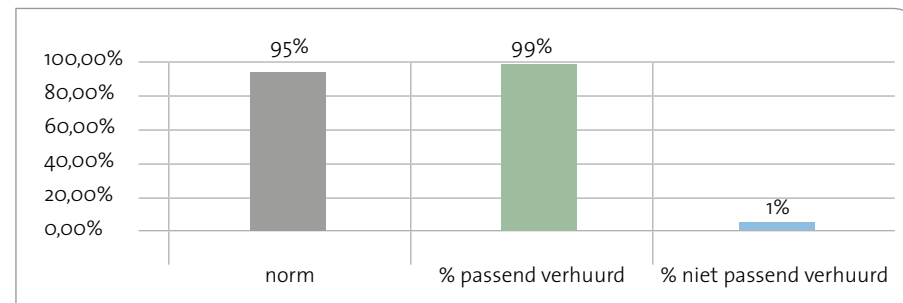


Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties passend toewijzen. Passend toewijzen wil zeggen dat we aan minimaal 95% van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag woningen toewijzen met een huurprijs tot en met € 592,55 (voor één- en tweepersoonshuishoudens; prijspeil 2017) of € 635,05 (voor 3 of meer personen; prijspeil 2017).

Dit jaar wezen wij 99% van onze woningen passend toe aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Daarmee voldoen we aan de norm.

Passend toewijzen



Mutatiegraad

In 2017 was de mutatiegraad 6,83% (begroot 7,85 %). De mutatiegraad is gebaseerd op het aantal verhuringen in 2017 exclusief nieuwbouw. De mutatiegraad heeft invloed op de huuropbrengsten, leegstand en onderhoudskosten. Daarom monitoren wij de mutatiegraad continu (maand- en kwartaalrapportages).

Mutatiegraad per 31 december 2017

Prijs categorie woning	Mutaties excl. nieuwbouw	Aantal zelfstandige huurwoningen	Mutatiegraad
t/m € 592,55	439	7.260	6,05%
tussen € 592,56 en € 635,06	92	1.078	8,53%
Tussen € 635,06 en € 710,68	93	900	10,33%
€ 710,68 en hoger	27	300	9,00%
Totaal	651	9.538	6,83%

1.3 Zoektijden

Monitoren zoektijden

We streven naar voldoende en passende huurwoningen voor onze doelgroepen. We maken onderscheid tussen wachttijd en zoektijd. Wachttijd is de tijd die iemand ingeschreven staat tot hij of zij een woning accepteert. Met zoektijd bedoelen we de tijd van de eerste reactie op een woning tot de acceptatie van een

woning. De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in 2017 is 76 maanden (2016: 70 maanden). In 2017 bedroeg de zoektijd gemiddeld 8,4 maanden (2016: 7,5).

Om te voorkomen dat de zoektijden voor onze woningzoekenden opliepen na de aansluiting bij Woning in Zicht, trokken we de gemiddelde inschrijfduur van onze woningzoekenden gelijk met de gemiddelde inschrijfduur van een woningzoekende van Woning in Zicht. We monitoren of de zoektijd voor onze woningzoekenden oploopt.

Vorrang- en urgentiebeleid

In 2017 evalueerden we de bestaande regels met betrekking tot voorrang en urgentie. Uitgangspunt hierbij is dat het voor woningzoekenden duidelijk moet zijn waar zij in welke situatie recht op hebben. Extra aanleiding om de regels te evalueren is de aansluiting bij het woonruimteverdeelsysteem Woning in Zicht (zie paragraaf 1.2).

De evaluatie leidde ertoe dat we ons beleid aanpasten naar de regels die bij Woning in Zicht gangbaar zijn. De condities zijn ruimer, we zetten vaker bemiddeling in als instrument en de aanpassing van de regels zorgt voor meer duidelijkheid bij woningzoekenden.

Verhuisketens

Om woningen beschikbaar te stellen waarvoor de wachttijd relatief lang is, willen we verhuisketens op gang brengen. Al in 2016 startten wij daarom een 'Pilot doorstroming van senioren in eengezinswoningen'.

De essentie van de pilot was om te onderzoeken of we door extra stimuleringsmaatregelen (aandacht, begeleiding en financiën) senioren kunnen bewegen te verhuizen naar een meer passende woning. Dat blijkt het geval. In 2017 wilden we tenminste 5 verhuisketens op gang brengen. We hebben uiteindelijk 7 actieve verhuisketens tot stand gebracht. We hielpen senioren aan een passende woning en daardoor kregen we eengezinswoningen vrij. Dit doorstroombeleid hebben we opgenomen in de normale bedrijfsvoering.

1.4 Directe bemiddeling en bijzondere verhuringen

Leystromen heeft een maatschappelijke taak om ook woningen te verhuren aan bijzondere doelgroepen. Het gaat hierbij om kwetsbare ouderen en bijvoorbeeld jongeren met een verstandelijke - of lichamelijke beperking. Daarnaast verhuurt Leystromen woningen aan vergunninghouders. Net als andere gemeenten, krijgen de gemeenten in ons werkgebied taakstellingen opgelegd door de Rijksoverheid. Jaarlijks vragen de gemeenten aan ons om mee te werken aan deze taakstelling.

In 2017 bedroeg de totale taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders in alle 6 gemeenten 148 (inclusief voorstand/achterstand 2016). Leystromen heeft 157 vergunninghouders gehuisvest, verdeeld over 34 woningen. In 5 gemeenten is de taakstelling gerealiseerd. Alleen in Gilze en Rijen is dat niet gelukt.

We maakten contingent afspraken met gemeenten en zorgpartijen. Zo wijzen we maximaal 5% van de vrijkomende woningen door directe bemiddeling toe aan door de gemeenten en zorgpartijen aangeleverde potentiële kandidaten. Met de toewijzing 1% (6 woningen) voldeden we aan deze afspraak.

Doelgroep	Aantal Woningen
Vergunninghouders	34
Contingent*	6
Herhuisvesting**	0
Energiebesparende maatregelen op aanvraag	35 woningen
Totaal	40

*Contingent: Leystromen verhuurt aan cliënt van een zorgorganisatie; met directe bemiddeling

** Herhuisvesting: Huurder uit te verkopen of te slopen complex is geherhuisvest

1.5 Onderhoud

Visie op onderhoud

In 2017 formuleerden we onze visie op Dagelijks Onderhoud (DO). Hierin legden we onder meer vast dat we woningen op het onderhoudsniveau brengen zoals vastgelegd in complexplannen. Uitgangspunt is dat het onderhoud in één keer uitgevoerd wordt en dat de klant vooraf weet wat hij of zij kan verwachten.

Onze medewerkers Dagelijks Onderhoud zijn de oren en ogen van Leystromen in de wijk. Zij hebben een signalerende functie en zorgen voor doorverwijzing naar collega's of externe samenwerkingspartners.

Kwaliteitsniveau woningvoorraad

In 2017 stelden we samen met de huurdersverenigingen vast welke kenmerken van een woning bepalend zijn voor de kwaliteit. Dat vertaalden we naar een wensenlijst waaraan een woning zou moeten voldoen. In 2018 is er geen financiële ruimte om invulling te geven aan deze wensen. Samen met de huurdersverenigingen gaan we daarom in 2018 verder prioriteren en op zoek naar alternatieven.

We voerden in 2017 conditiemetingen uit op de bouwkundige conditie van 2/3 van onze woningvoorraad. In 2018 ronden we de conditiemeting af. Doordat we dan weten wat de actuele staat van de buitenschil is, kunnen we in combinatie met de complexstrategieën bepalen waar we wanneer welk onderhoud gaan uitvoeren.

Planmatig onderhoud

In 2017 besteedden we € 12.201.000 aan planmatig onderhoud (begroot: € 12.996.000).

In totaal voerden we aan 3.113 woningen planmatig onderhoud uit. Deze werkzaamheden bestonden uit:

- het uitvoeren van buitenschilderwerk aan 1.473 woningen;
- het uitvoeren van voegwerk aan buitengevels van 1.314 woningen;
- het vervangen van dakpannen op 98 woningen;
- het vervangen van dakbedekking op 187 woningen;

- het vervangen van dakgoten aan 408 woningen;
- het vervangen van hemelwaterafvoeren aan 361 woningen;
- het vervangen van golfplaten op de bergingen van 49 woningen;
- het vervangen van buitengevelkozijnen aan 160 woningen;
- het renoveren van 4 liftkooien in 3 clusters (met totaal 58 woningen);
- het vervangen van intercominstallaties in 4 clusters (met totaal 93 woningen).

In 2016 besloot Leystromen de kosten voor reiniging van de dakgoten voor haar rekening te nemen. Dakgoten in een groenrijke omgeving worden 1 x per jaar gereinigd. In een groenarme omgeving doen we dat 1 x per 2 jaar.

Mutatieonderhoud

Leystromen besteedde in 2017 € 3.018.000 aan mutatieonderhoud (begroot: € 1.925.000). Dit verschil is te verklaren doordat veel woningen lange tijd zijn verhuurd aan dezelfde bewoners. In 2017 zijn deze woningen gemuteerd. Hierdoor was extra onderhoud nodig, zoals bijvoorbeeld vervanging van keuken, toilet en badkamer.

Reparatieonderhoud

Leystromen besteedde in 2017 € 3.249.000 aan reparatieonderhoud (begroot: € 2.743.000). Omdat we vaker renovaties hebben gedaan van keuken, toilet en badkamer in woningen die al lang door dezelfde huurder bewoond worden, is er een verschil tussen begroting en realisatie. Daarnaast zijn er meer reparaties uitgevoerd dan verwacht als gevolg van weersomstandigheden (regen en storm).

Serviceabonnement

In 2016 introduceerden we het Serviceabonnement. Tegen een geringe maandelijkse vergoeding voeren wij voor abonnees onderhoudswerkzaamheden uit die een huurder anders zelf zou moeten uitvoeren of betalen.

In 2017 hadden 3.491 huurders een serviceabonnement.

In 2016 werd minder gebruik gemaakt van het serviceabonnement dan verwacht. Leystromen vindt het vanzelfsprekend om geld dat niet besteed is, terug te geven aan de deelnemers. Daarom verlaagden we de abonnementskosten per

1 juli 2017 van € 3,59 per maand naar € 2,80 per maand. Op basis van de resultaten over 2017, handhaven we dit ook in 2018.

1.6 Investeren in duurzaamheid

Duurzaamheid staat hoog op onze agenda. Niet alleen om de woonlasten van onze huurders te verlagen, maar ook om CO₂-uitstoot te verminderen.

3.500 woningen energetisch verbeteren

In de jaren 2015 tot en met 2020 willen we 3.500 woningen opnemen om deze energetisch te verbeteren. Met als uitgangspunt: lagere woonlasten en hoger wooncomfort voor de huurder. Deelname aan energetische verbeteringen is op vrijwillige basis, maar Leystromen doet er alles aan om bewoners zo goed mogelijk te informeren, betrekken en enthousiasmeren.

Leystromen berekent de helft van de investering in de energetisch verbeteringen van de woning door in de maandelijkse huur. De andere helft nemen wij voor onze rekening. Dat betekent dat de maandelijkse huur voor bewoners iets stijgt. Maar per saldo dalen de woonlasten om dat de energiekosten dalen.

In 2017 is de voortgang van het project verduurzaming geëvalueerd. We stelden hierbij vast dat het percentage deelnemende huurders verhoogd moet worden om de doelstelling te behalen: gemiddeld minimaal energielabel B. Vanaf 2018 berekenen we daarom nog maar 25% van de investering door in de huurprijs. Het behalen van de doelstelling hebben we verschoven naar 2023.

Energetische maatregelen 2017

Energetisch verduurzamen (project)	262 woningen
Energetische verbeteren bij mutatie	66 woningen
Energiebesparende maatregelen op aanvraag	42 woningen
Totaal	370 woningen

Voortgang

Energetisch verduurzamen (project)

In 2017 benaderden we 489 huishoudens voor het energetisch verbeteren van hun woning. Daarvan toonden 357 huurders interesse. Ruim 53% ging in op ons aanbod: 262 huurders tekenden een akkoordverklaring. In deze woningen zijn meervoudige maatregelen getroffen (dak-, gevel-, glas- en vloerisolatie).

Energetisch verbeteren bij mutatie

Bij mutatie bekijken we steeds welke maatregelen we kunnen nemen om woningen energiezuiniger te maken. In 2017 werden zo bij 66 woningen individuele maatregelen getroffen (dak-, gevel-, glas- en vloerisolatie).

Energiebesparende maatregelen op aanvraag

In 2017 plaatsten we op aanvraag van de huurders bij 42 woningen isolerende beglazing HR++, vloerisolatie of isoleerden we een aanbouw.

Duurzaamheid kantoor Rijen

Leystromen maakt deel uit van het initiatief 'Energieke Regio' van de gemeente Gilze en Rijen. Doel van deze samenwerking is om aangesloten organisaties serieus te laten kijken naar verduurzaming van hun kantoren. We legden dit jaar 389 zonnepanelen op het dak van ons kantoor. Deze zullen op jaarbasis ongeveer 100.000 kWh opwekken. Een substantiële hoeveelheid van ons jaarverbruik van ongeveer 230.000 kWh. Maar we namen ook kleinere maatregelen. Zo richtten we een gedeelte van ons parkeerterrein in als moestuin. En op een ander gedeelte van het parkeerterrein vervingen we tegels door beplanting.

We blijven kijken naar mogelijkheden om als organisatie te verduurzamen. Een interne projectgroep zet zich daarom in om mogelijkheden hiervoor te bedenken en af te wegen.

1.6.1 Energiebesparing

Energielasten maken onderdeel uit van de woonlasten. Onze huurders maken we bewust van mogelijkheden tot besparing op energielasten door aanpassing van het eigen gedrag. De inzet van energiecoaches is belangrijk bij gedragsverandering.

Tijdens de gesprekken die we met bewoners voeren over maatregelen voor verduurzaming, wordt energiebesparing steeds als onderwerp besproken. In de gemeente Gilze en Rijen werken we samen met Energie Gilze en Rijen. Op deze manier zijn 42 huishoudens specifiek van advies voorzien. In de gemeente Oisterwijk neemt de huurdersvereniging de energie-adviezen op zich.

We lenen energiemeters uit aan huurders. Op die manier hebben zij direct inzicht in de invloed van het eigen gedrag op het energiegebruik. Het bijstellen van gedrag blijft uiteraard eigen verantwoordelijkheid van de bewoner.

1.6.2 Energielabels

Per 31 december 2017 ziet de verdeling van energielabels er als volgt uit:

LABELS	stand 31-12-2017
	Percentage
A++	1%
A+	1 %
A	11 %
B	15%
C	39 %
D	21%
E	7%
F	3 %
G	1 %
	100%

67% van onze woningen heeft een groen energielabel (minimaal C). In 2016 was dat 64%.

Verdeling energielabel naar aantal woningen

Energielabel	Aantal
A++	55
A+	107
A	1.057
B	1.396
C	3.699
D	2.023
E	653
F	304
G	139
Totaal	9.433*

*er is een verschil ten opzichte van het totaal van ons bezit omdat in 2017 niet voor alle woningen een label beschikbaar was. Dit zijn voornamelijk intramuraal verhuurde eenheden.

1.6.3 Circulair bouwen

In 2017 startten we met de voorbereidingen van nieuwbouwproject Vroonacker III in Diessen. Dit project is een pilot op het gebied van 'circulair bouwen'. Het gaat om een methode die bedoeld is om hergebruik van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren. Door op deze manier te werken dragen we bij aan de duurzaamheid van ons bezit. Daarnaast verlagen we met deze methode de kosten van de ontwikkeling. We verwachten in 2021 23 sociale grondgebonden eenheden in de pilot op te leveren.

1.7 Versterken woonomgeving en veiligheid woningen

Leefbaarheidsbeleid

Overlast is een belangrijk thema in het kader van leefbaarheid.

Leefbaarheidsconsulenten en complexbeheerders reageren direct op signalen over overlast in de buurt. Bewoners worden aangesproken. Bij bovenmatige overlast wordt er een plan van aanpak gemaakt, samen met de politie en maatschappelijke partners.

Bij toewijzing van een woning proberen we binnen de mogelijkheden rekening te houden met wat een buurt aankan.

In 2017 besteedden wij € 116.000 aan leefbaarheid:

- € 51.000 voor aanpassingen aan de infrastructuur om de leefbaarheid en veiligheid te bevorderen;
- € 30.000 overige leefbaarheidskosten;
- € 23.000 voor groen voor grijs, NL-doet en sociale verbeterprogramma's in de wijk;
- € 12.000 voor het uitvoeren van wijkontwikkelingsplannen.

Dit bedrag is exclusief de (gedeeltelijke) toerekening van de salarissen van de complexbeheerders, leefbaarheidsconsulenten, gebiedsregisseurs en budget-coach (€ 418.000) en exclusief de toerekening van het planmatig groenonderhoud in het kader van leefbaarheid (€ 174.000).

1.8 Nieuwbouw en verkoop

In 2017 leverden we het volgende nieuwbouwproject op:

- Goirle: 30 sociale huurwoningen Boschens-West, waarvan 2 geschikt voor doelgroep met WMO-indicatie

Start nieuwbouwprojecten

- 15 Nul op de Meter-woningen in Rijen/Vliegende Vennen
- 9 levensloopbestendige sociale huurappartementen Hart voor Diessen

Verkoop

We verkochten in 2017 in totaal 19 verhuureenheden: 16 huurwoningen, 2 koopgarant woningen en 1 woonwagen. We hebben 3 koopgarant woningen teruggekocht, waarvan er 2 weer verkocht zijn in 2017. 1 Koopgarant woning is nog in voorraad. Daarnaast zijn er 2 koopgarant woningen afgekocht. De bewoners van deze woningen hebben de koopgarant-regeling in zijn geheel afgekocht. De betreffende woningen zijn daardoor geen koopgarant woningen meer.

Bij de huurwoningen ging het om 15 DAEB en 1 Niet-DAEB woningen. 5 van deze huurwoningen verkochten we met 5% korting aan zittende huurders.

De verkoopopbrengst van de 15 verkochte DAEB woningen bedraagt € 2.520.450 (begroot: € 2.475.000). De opbrengst van de Niet-DAEB woning bedraagt € 500.221.



Ondernemingsplan 2017 – 2019

Verbeteren van de kwaliteit en diversiteit van onze dienstverlening, met als uitgangspunten de ervaringen, wensen en eisen van onze huidige en toekomstige huurders.

2.1 Klantgericht ondernemen

De beleving van onze klant is het uitgangspunt van onze dienstverlening. Het gaat om zijn of haar ervaringen, wensen en eisen. In 2017 vertaalden we daarom de kijk op onze dienstverlening in een klantvisie. Hierin beschrijven we met 4 kernwaarden wat klanten van ons mogen verwachten en hoe we dat doen: aandacht, duidelijkheid, plezier en betrouwbaarheid. We organiseerden een 'week van de dienstverlening' om met collega's én de huurdersverenigingen uitgebreid stil te staan bij de dienstverlening aan onze klant. In gesprek met elkaar kwamen we tot '10 gouden regels' van onze dienstverlening. Door aandacht te blijven geven aan dit onderwerp, spelen we nog beter in op de wensen en behoefte van onze klanten.

Online dienstverlening

Digitale dienstverlening neemt een prominente plaats in. Social media, met name Facebook, worden een steeds belangrijker communicatiekanaal. Een groeiende groep bewoners treedt via deze weg vaker met ons in contact. Daar houden we rekening mee. Dat doen we bijvoorbeeld door ook buiten kantoortijden en in het weekend via onze social media in gesprek te gaan met onze klanten en vragen te beantwoorden.

In 2016 evalueerden we door verschillende onderzoeken onze website en huurdersportaal. Aan de hand van de resultaten maakten we in 2017 een start met de ontwikkeling van een nieuwe website waarin ook het huurdersportaal wordt geïntegreerd. Dit sluit beter aan bij de informatiebehoefte van onze klanten en samenwerkingspartners. In 2018 gaat de nieuwe website live.

2.2 Woonlasten beheersen

Woonlasten van huurders bestaan niet alleen uit de huur, maar ook uit andere vaste lasten zoals gemeentelijke heffingen, verzekeringen en energielasten.

Om woonlasten te beperken, richten we ons op een verantwoord huurprijs- en servicekostenbeleid. Daarnaast werken we aan het verbeteren van de energieprestatie van woningen (zie paragraaf 1.6).

We vinden betaalbaarheid erg belangrijk. Daarom stellen we voor onze woningen een redelijke en betaalbare huur vast: 69% van de maximale huurprijs. Om naar dit percentage toe te groeien, pasten we in 2017 de huur aan door middel van 3 scenario's. We pasten in 2017 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

Huuraanpassing 2017 DAEB

% Maximale huurprijs	Huuraanpassing	Percentage
< 64%	+ 1,3 %	51,2%
64% - 74%	+ 0,3 %	29,9%
> 74%	- 2,4 %	16,8%
Maatwerk	Divers, maximaal + 1,3%	2,1%

In 2017 pasten wij de huurprijzen van onze DAEB woningen aan in relatie tot de streefhuur. Woningen met een huurprijs lager dan 64% van de maximale huurprijs, verhoogden we met 1,3%. Woningen met een huurprijs tussen 64 en 74% van de maximale huurprijs verhoogden we met 0,3%. Woningen met een huurprijs hoger dan 74% van de maximale huurprijs verlaagden we met 2,4%.

Huuraanpassing 2017 niet-DAEB

% Markthuurwaarde	Huuraanpassing	Percentage
< 95%	+ 1,3 %	42,9%
95% - 100%	+ 0,3 %	12%
> 105%	0 %	5,6%
Maatwerk	Divers, maximaal + 1,3%	29,5%

Voor woningen die we niet tot de sociale huurwoningen rekenen, pasten we de huurprijs aan in relatie tot de markthuurwaarde. Woningen met een huurprijs lager dan 95% van de markthuurwaarde, verhoogden we met 1,3%. Woningen met een huurprijs tussen 95 en 105% van de markthuurwaarde, verhoogden we

met 0,3%. Woningen met een huurprijs hoger dan 105% van de markthuurwaarde, werden niet aangepast.

De huurprijs van overige eenheden zoals garages en parkeerplaatsen werden niet aangepast in 2017.

2.3 Huurproblematiek

Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg ultimo 2017 0,87 % (2016: 1,03%) van de jaarhuur. De huurachterstand (inclusief betalingsregelingen) van € 577.000 (2016: € 682.000) is afgezet tegen de werkelijke jaarhuur van € 66,3 mln. (2016: € 65,9 mln.).

De achterstand is als volgt te categoriseren:

- Achterstand bij huurders € 516.000 (2016: € 559.000)
- Achterstand bij rechtspersonen € 61.000 (2016: € 123.000)

Eind 2017 werden de volgende acties op de huurachterstand door ons genomen:

- Dossiers bij de deurwaarder € 324.000 (2016: € 315.000)
- Betalingsregelingen € 108.000 (2016: € 168.000)

In 2017 is door Leystromen en samenwerkingspartners zoals gemeenten, schuldhulpverlening en deurwaarderskantoren net als in voorgaande jaren hard gewerkt om huurachterstanden te voorkomen of te verminderen. We nemen bijvoorbeeld proactief telefonisch contact op en bezoeken huurders om samen tot realistische oplossingen te komen. We bieden huurders ook de mogelijkheid om met onze budgetcoach de eigen financiële situatie in beeld te brengen om hier meer grip op te krijgen.

Daarnaast is in 2017 in samenwerking met gemeente Gilze en Rijen, schuldhulpverlening en IMW een pilot gestart. We bespreken wekelijks specifieke casussen, zodat sneller een oplossing aan huurders met een huurachterstand geboden kan worden.

Pilots Huurincasso

In de gemeente Gilze en Rijen wordt door betere communicatie en afstemming met maatschappelijk werk efficiënter gewerkt en worden onze klanten sneller geholpen.

In Goirle hebben we samen met de gemeente, Kredietbank, IMW en het Zorg- en veiligheidshuis het proces opnieuw beschreven en afgestemd. Bij huurachterstanden grijpen we zo snel mogelijk in en voorkomen we, voor zover mogelijk, huisuitzettingen.

Huurderving

In 2017 was de huurderving € 528.635 (begroot: € 552.500).

Huurderving	Realisatie 2017	Begroting 2017
Huurderving regulier	€ 476.861	€ 500.000
Huurderving in het kader van verkoop	€ 51.774	€ 52.500
Totale huurderving	€ 528.635	€ 552.500

Ontruimingen

Soms leidt huurachterstand tot ontruiming. In 2017 waren er in totaal 12 ontruimingen. Uiteraard doen wij er alles aan om dit te voorkomen en in de meeste gevallen lukt dat ook. Bijvoorbeeld door in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met de huurder, betalingsafspraken te maken of door een huisbezoek. Hennep leidt altijd tot huisuitzetting.

Reden en aantal huisuitzettingen

Reden	Aantal 2016	Aantal 2017
Huurachterstand	7	7
Hennep	1	0
Overlast	0	3
Recidive*	0	2
Totaal	8	12

*Recidive: herhaaldelijk wangedrag op meerdere huurvoorwaarden

In 2017 zien we het aantal ontruimingten ten opzichte van 2016 stijgen. Enkele langlopende casussen op het gebied van overlast zijn afgerond, wat meer ontruimingten tot gevolg had.

Betaalbaarheidsfonds

We hebben een betaalbaarheidsfonds om in specifieke situaties tijdelijk steun te bieden aan huurders met betalingsproblemen. Een leefbaarheidsconsulent of budgetcoach kan voor de huurder een aanvraag doen bij het betaalbaarheidsfonds. Vervolgens beoordeelt een toetsingscommissie die aanvraag. Alleen aanvragen die voldoen aan de criteria worden gehonoreerd. De belangrijkste criteria zijn: de situatie waarin de huurder terecht is gekomen is niet verwijtbaar aan de huurder, de problemen zijn van tijdelijke aard en de bijdrage uit het fonds moet het probleem definitief oplossen. In 2017 ontvingen we 5 aanvragen voor het betaalbaarheidsfonds. Deze werden allemaal gehonoreerd. In totaal kenden we € 8.131 toe.

Budgetcoach

Onze budgetcoach biedt preventief hulp aan huurders om financiële problemen en huurachterstanden te voorkomen. In 2017 meldden 91 huishoudens zich aan. Met 82 huishoudens zijn we met begeleiding gestart (8 huurders meldden zichzelf af, in 1 geval heeft Leystromen de begeleiding geannuleerd). Er zijn 51 betalingsregelingen getroffen, voor 6 huishoudens is een deurwaarder ingeschakeld en 15 huurders zijn doorverwezen naar de Kredietbank. De andere bezochte huishoudens zijn nog met onze budgetcoach aan de slag.

Onze budgetcoach werkt nauw samen met gemeenten, andere instanties die huurders bijstaan en natuurlijk onze leefbaarheidsconsulenten. Steeds vaker wordt de budgetcoach door de netwerkpartners benaderd. Ook is onze budgetcoach partner in het Budgetcafé van de gemeenten Gilze en Rijen en Goirle en haalt zij actief budgettips op bij huurders en via social media. Met lokale partners zoeken we samenwerking om huurachterstanden te voorkomen. Begin 2017 is ook in Hilvarenbeek een budgetcafé gestart. Aan het einde van het jaar is besloten om deze proef te beëindigen vanwege gebrek aan belangstelling.

Naast de inzet van de budgetcoach, zoeken we steeds naar andere mogelijkheden van preventieve hulp. Zo organiseerden we in 2017 met de gemeente Gilze en Rijen en met de gemeente Hilvarenbeek een bijeenkomst 'Slim uitkomen met inkomen!' met een landelijk bekende budgetcoach. Beide bijeenkomsten werden goed bezocht.

Ook ontwikkelden we een zogenaamde 'bespaarkaart'. Het doel van deze kaart is om gebruikers bewuster te maken van hun inkomsten en uitgaven.

2.4 Tevredenheid dienstverlening

Integraal kwaliteitsmanagement

We maakten een start met integraal kwaliteitsmanagement binnen de organisatie. De opzet van dit systeem is een middel om onze strategische doelstellingen te realiseren. In 2017 is een uitgebreide nulmeting uitgevoerd om het huidige niveau van kwaliteitsmanagement vast te stellen. Aansluitend hebben we een aanpak vastgesteld om vanaf de nulmeting structurele verbeteringen door te voeren. In 2017 maakten we hiermee de eerste start.

Wooncoöperaties

Het onderwerp 'wooncoöperaties' stond in 2017 op de agenda. We stelden onze visie op dit thema vast. Leystromen werkt graag mee aan haalbaarheidsonderzoeken. In 2017 hebben we hiervoor geen verzoeken binnengekregen.

KWH

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) meet onze dienstverlening. Wij gebruiken de resultaten om deze verder te verbeteren. We meten continu de tevredenheid van onze huurders. Om nog beter en sneller in te spelen op de resultaten.

Score KWH per 31 december 2017

Onderdeel	Score Leystromen 2017	Landelijke score 2017*	Score Leystromen 2016
Contact	7,4	7,5	8,0
Woning zoeken	7,6	7,5	7,4
Nieuwe woning	7,6	7,6	7,4
Huur opzeggen	7,9	7,8	7,6
Reparaties	7,7	7,9	7,7
Onderhoud	7,7	7,9	7,7
Totaal	7,6	7,7	7,6

* Voor de landelijke totaalscore tellen alleen corporaties mee die alle scores hebben gemeten.

Voor 2017 streefden we naar een verbetering van de scores van 2016, behalve daar waar onze score al op het landelijk gemiddelde ligt. Dat is niet op alle onderdelen gelukt. De daling van de score 'contact' heeft te maken met een andere meetmethode door KWH. Landelijk daalde de score daardoor ook met 0,5. In 2018 start een interne projectgroep die stevig inzet op verdere verbetering van de scores.

We behaalden opnieuw het KWH-huurlabel. Onze scores voldoen op een aantal onderdelen ruimschoots aan de norm. Dat betekent dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Uiteraard blijven we deze volgen en blijven we streven naar verbetering.

Keuzemogelijkheden voor dienstverlening

Eind 2016 voerden we gesprekken met klantenpanels over onze dienstverlening. We bespraken hoe onze klanten contact met ons willen, wanneer en waar. Dit leidde ertoe dat we onze dienstverlening anders inrichtten. We sloten onze kantoren in Goirle en Oisterwijk. In plaats daarvan hebben we inlooppunten in alle gemeenten van ons werkgebied, op een centrale plaats en met onze samenwerkingspartners. We sloten zoveel mogelijk aan bij de culturele centra of gemeentekantoren. Openingstijden zijn in de ochtend, middag of avond. In 2018 evalueren we deze aanpassing in dienstverlening.

Klachtencommissie

We werken hard aan klantentevredenheid. Maar helaas lukt dat niet altijd. In zo'n geval zoeken we altijd eerst met de klant naar een goede oplossing. Is de klant niet tevreden met dit resultaat, dan kan deze de regionale onafhankelijke klachtencommissie inschakelen. De commissie doet een uitspraak en legt dit als aanbeveling voor aan Leystromen. Wanneer de commissie een klacht gegrond verklaart, beslist Leystromen wat te doen met de aanbeveling. Wij informeren vervolgens de klant.

De klachtencommissie ontving in 2017 in totaal 6 klachten. Deze hadden betrekking op: werkzaamheden en/of reparaties, actie Leystromen naar aanleiding van overlast, communicatie over erfafscheiding en over de aansluiting bij Woning in Zicht.

4 Klachten werden ongegrond verklaard:

- Leystromen volgde bij 2 van deze klachten de juiste procedure.
- Bij 2 klachten had Leystromen voldoende gecommuniceerd over het onderwerp.

2 Klachten werden niet ontvankelijk verklaard, omdat Leystromen de klacht in behandeling heeft genomen en afgerond.



Ondernemingsplan 2017 – 2019

Intensief samenwerken met onze huurders, gemeenten en andere samenwerkingspartners

3.1 Samenwerkingen

Ook in 2017 werkten we intensief aan de verbinding met onze omgeving. Dat hebben we in onze organisatie nadrukkelijk georganiseerd. Om in samenwerking meer te bereiken. Maar ook om snel en flexibel op signalen in te spelen. Onze maatschappelijke meerwaarde neemt daarmee toe en het draagt bij aan continue procesverbetering.

Ons ondernemingsplan voor de periode van 2017 tot en met 2019 kwam tot stand met de input van vele samenwerkingspartners en klanten. Met de huurdersverenigingen zetten we de puntjes op de i. Het complete ondernemingsplan is terug te vinden op onze website.

Met huurders

In participatieprojecten trekken we met huurders op. Eén van deze projecten, Groen voor Grijs (Oisterwijk), loopt nog 2 jaar door. Het gaat om wetenschappelijk onderzoek naar het effect van het vergroenen van de wijk Waterhoef op de kwaliteit van leven van kwetsbare ouderen. In 2017 deden we bijvoorbeeld samen met bewoners in verschillende straten een schoonmaakactie. Daarna brachten we samen planten aan die bewoners hadden uitgekozen. In een andere straat ontmoetten we bewoners in een tent en bespraken we hun wensen en ideeën over de aanleg van groen in de woonomgeving.

Onze bestuurder en managers bezochten regelmatig huurders om over voor hen relevante onderwerpen te praten. Op die manier halen we op wat Leystromen hierin kan betekenen voor deze huurder(s).

Onze leefbaarheidsconsulenten werden meer dan andere jaren nauw betrokken bij zware overlastsituaties. Door veranderingen in de zorg worden leefbaarheidsdossiers complexer en nemen deze in aantal toe. Landelijk kreeg dit ook aandacht in de Monitor Verwarde Personen. Om onze huurders verder te brengen,

lag voor ons hierin de nadruk op een verbindende rol tussen de betrokken huurders en de maatschappelijke partners.

Medewerkers van Leystromen zamelden weer levensmiddelen in voor de landelijke actie 'voedselbank'.

Samen met Maasduinen hebben wij bijgedragen aan het realiseren van een sociale ontmoetingstuin bij De Regent in Rijen. Het ontwerp van de tuin is gerealiseerd in samenspraak met de bewoners. Bij Park Stanislaus in Moergestel realiseerden wij samen met Thebe een dementievriendelijke tuin voor de bewoners. Ook hier dachten de bewoners mee in het ontwerp en worden zij, waar mogelijk, betrokken bij het onderhoud.

Met huurdersverenigingen

Via de huurdersverenigingen betrekken wij onze huurders. Zowel in de officiële overlegvergaderingen met onze bestuurder en Raad van Commissarissen als in werkgroepen. In 2017 namen leden van de huurdersverenigingen diverse keren deel aan interne werkgroepen. Op deze wijze betrekken we hen vooraf bij de totstandkoming en uitvoering van beleid.

In 2017 werkten we samen met de 3 huurdersverenigingen in ons werkgebied:

- Uw huurdersraad: Gilze en Rijen, Goirle, Alphen-Chaam en Baarle-Nassau;
- Huurdersvereniging Oisterwijk;
- Huurdersbelangenvereniging Hilvarenbeek.

De 3 huurdersverenigingen werken samen in het HOP (Huurders Overleg Platform).

De samenwerking met de huurdersverenigingen is verder verbeterd. De overleggen tussen de huurdersverenigingen, bestuurder en medewerkers van Leystromen waren constructief. Bij diverse projecten en werkgroepen zijn vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen betrokken. Dit werkte goed.

Samen met de Huurdersvereniging Oisterwijk rondten wij het project 'vernieuwde huurdersparticipatie' af. Dit project maakt deel uit van de landelijke

pilot van brancheorganisatie Aedes om te onderzoeken hoe corporaties hun verbinding met de maatschappij kunnen versterken. In nauw overleg met onze drie huurdersverenigingen, gingen wij samen met de Huurdersvereniging Oisterwijk deze uitdaging aan. Het uiteindelijke resultaat: nieuwe inzichten, goede voorbeelden en een uitgebreide toolbox waar andere corporaties mee aan de slag kunnen.

Adviezen en instemming

	Advies	Advies en instemming
Begroting 2018	x	
Jaarlijkse huuraanpassing	x	
Aangaan verbinding met WIZ	x	
Toewijzingsbeleid	x	
Overname 48 appartementen van WSG in het kader van sanering WSG	x	x

Ook waren de huurdersverenigingen betrokken bij de evaluatie van de prestatieafspraken 2016, de monitoring van de prestatieafspraken 2017 en het maken van de prestatieafspraken 2018 en volgende jaren.

Overleg

In 2017 was er regelmatig overleg tussen de huurdersverenigingen en vertegenwoordigers van Leystromen, bijvoorbeeld over het gewenste kwaliteitsniveau bij onderhoud. Daarnaast vergaderden de huurdersverenigingen elk kwartaal met de bestuurder. In het overleg met de bestuurder is veel aandacht besteed aan het meenemen van de huurdersverenigingen in het begrotingstraject voor 2018. Tweemaal per jaar vindt overleg plaats tussen de Raad van Commissarissen en de huurdersverenigingen.

Samenwerking

In 2017 evalueerden we onze samenwerking met de huurdersverenigingen. We bespraken wederzijdse verwachtingen en wat we voor elkaar kunnen betekenen. De conclusie was dat de afgelopen jaren behoorlijke stappen zijn gezet in de samenwerking. Er is sprake van een open, transparante relatie. Zeker op het niveau van het overleg tussen huurdersverenigingen en bestuurder verloopt de samen-

werking prima. Voor de samenwerking met de werkorganisatie geldt dat er nog ruimte is voor verbetering, bijvoorbeeld door de huurdersverenigingen eerder te informeren over lopende zaken.

Uitgaven

Voor de uitvoering van de werkzaamheden door de huurdersverenigingen werd op basis van de begrotingen een bedrag van € 69.312 beschikbaar gesteld. Voor het lidmaatschap van de Woonbond werd €11.000 beschikbaar gesteld. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn in de Overlegwet en afzonderlijke overeenkomsten geregeld.

Bewonerscommissies

In totaal zijn er 32 bewonerscommissies actief in ons werkgebied. De leefbaarheidsconsulenten ondersteunen deze commissies. Bewonerscommissies behartigen de belangen van bewoners in buurten en woongebouwen. De commissies bevinden zich in ons hele werkgebied:

Locatie	Aantal commissies
Goirle	6
Oisterwijk	11
Rijen	15

Met samenwerkingspartners

De samenwerking met gemeenten en maatschappelijke partners blijft belangrijk voor Leystromen. Onze verbindende rol komt hier goed tot zijn recht. We faciliteren contact en ontmoeting. En zorgen voor breed draagvlak en grote betrokkenheid.

Maatschappij 3.0

In 2017 zijn wij in Gilze en Rijen gestart met een denktank 'Maatschappij 3.0'. Samen met gemeente, partners en een wetenschapper onderzoeken wij effectievere manieren van samenwerken. Zo willen wij, samen met bewoners, overlastsituaties en betalingsproblemen voortijdig signaleren en oplossen. Hiervoor richtten wij bij de voedselbank in Rijen en in de wijk Rijen - zuid proeftuinen in .

Corporatieraad

In 2016 startten we met een Corporatieraad. Dat is 1 van de 6 Aedes-pilotprojecten waarmee de sector de legitimatie van de corporatie wil verbeteren. In 2017 is deze pilot geëvalueerd. 4 Van de 5 corporaties die aan de pilot meedoen zijn tevreden over de werking van de Corporatieraad. 1 Corporatie heeft op een andere manier invulling gegeven aan de Corporatieraad.

Eind mei leverde de Corporatieraad van Leystromen een adviesrapport op met de titel: 'Corporatieraad Leystromen kiest voor kwetsbare burgers'. Hierin staat een groot aantal bevindingen en aanbevelingen. Een aantal hieruit voortkomende acties waren al opgenomen in ons ondernemingsplan. Leystromen is erg positief over het verloop van de pilot en wil dit zeker continueren. In 2018 bepalen we in welke vorm en frequentie.

De Uitdaging Oisterwijk

Leystromen werkte met collega-organisaties en ondernemers samen in de Oisterwijkse Uitdaging. Dit is een marktplaats met gesloten beurs van vraag en aanbod van producten en diensten. Huurders kunnen zo bijvoorbeeld gemakkelijk aan spullen als een gebruikte computer en meubels komen. Wij ondersteunen dit project met uren en met ons netwerk.



Ondernemingsplan 2017 – 2019

Realiseren van een optimaal financieel resultaat zodat we in samenspraak met onze omgeving (huurders en samenwerkingspartners) kunnen doen waar de samenleving behoefte aan heeft

4.1 Prestatieafspraken

Met alle 6 gemeenten en de 3 huurdersverenigingen legden we prestatieafspraken vast. De nadruk in de gemaakte afspraken ligt bij maatregelen betreffende de huidige ontwikkelingen van de woningmarkt en de onderlinge verbinding tussen partijen. Dit heeft geleid tot afspraken over bijvoorbeeld de verkoop van sociale huurwoningen, duurzaamheid, overlast, klantparticipatie, wonen met zorg en het onderling uitwisselen en delen van informatie.

Eind 2015 maakten genoemde partijen prestatieafspraken voor één jaar: 2016. Daarna maakten we met elkaar een verdiepingsslag voor meerdere jaren. Met als resultaat: nog concretere afspraken voor de jaren 2017 en 2018 en een reële 'doorkijk' voor de jaren 2019 en 2020. Voor de komende jaren ligt de focus op intensivering van verduurzaming, betaalbaarheid en het toevoegen van woningen aan de voorraad.

Uiteraard monitorden we in 2017 de prestatieafspraken voor dit jaar. In bijlage 1 vindt u een samenvatting van de resultaten van de prestatieafspraken van 2017. Een compleet overzicht van gemaakte prestatieafspraken 2017 vindt u op onze website.

4.2 Efficiënte en effectieve bedrijfsvoering

We kijken kritisch naar onze organisatiekosten om zo meer geld vrij te maken voor maatschappelijke investeringen. Maar ook voor investeringen in onze woningvoorraad en om de huur betaalbaar te houden. In 2017 bedroegen onze netto bedrijfslasten per Onroerend Goed Eenheid (OGE) € 1.263. Daarmee zijn onze bedrijfslasten nagenoeg gelijk gebleven aan de bedrijfslasten in 2016 per OGE (€ 1.293). We merken hierbij op dat de administratieve lasten zijn gestegen door de toegenomen verantwoordingseisen vanuit de nieuwe Woningwet.

4.2.1 Aanbestedingsbeleid



In 2017 is het aanbestedingsbeleid geactualiseerd en een inkoopbeleid opgesteld. Op basis daarvan kunnen we effectief en efficiënt inkopen. Maar alleen een goede prijs/kwaliteitverhouding vinden we onvoldoende. We kijken kritisch of leveranciers bijdragen aan de doelstellingen van Leystromen. En of ze dat op een manier doen die past bij de normen en waarden van Leystromen. We verlenen contracten alleen als huurders tevreden zijn over de geleverde prestatie en de wijze waarop die geleverd is.

4.2.2 Afname leningenportefeuille

In de in 2017 goedgekeurde financieringsstrategie is opgenomen dat waar contractueel mogelijk leningen worden afgelost uit eigen middelen om afbouw van de leningenportefeuille te bewerkstelligen. Ultimo 2017 bedraagt de schuldrestant per gewogen OGE € 36.016. Ultimo 2016 was dit nog € 36.405.

4.2.3 Financiële continuïteit

Voor het waarborgen van de financiële continuïteit hanteert Leystromen een aantal financiële ratio's waarop maandelijks gestuurd wordt. Het zijn dezelfde ratio's die het WSW hanteert voor haar risicobeoordeling:

- Loan to Value (LTV, norm < 75%);
- Solvabiliteit (norm > 15%);
- Interest Coverage Ratio (ICR, norm > 1,4);
- Debt Service Coverage Ratio (DSCR, norm > 1,0);
- Dekkingsratio (norm < 70%).

De normen van het WSW zijn voor Leystromen leidend. Echter om voldoende ruimte te hebben om financiële tegenvallers te kunnen opvangen heeft Leystromen besloten voor de ICR de norm te verhogen naar 1,50 (WSW: 1,40).

In december 2017 heeft onze bestuurder na goedkeuring van de Raad van Commissarissen de meerjarenbegroting 2018-2022 vastgesteld. Het is een begroting van vele afwegingen geweest als gevolg van forse opgaven voor wat betreft verduurzaming, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarom zijn diverse scenario's uitgewerkt waarbij de ICR een cruciale rol speelde. De definitieve begroting laat de volgende ontwikkeling zien van de financiële ratio's:

Kerngetal	Norm	Jaarrekening 2016	Jaarrekening 2017	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022
Financieel								
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	> 15%	36%	33%	33%	33%	34%	36%	37%
Solvabiliteit (marktwaarde)	> 20%	66%	67%	68%	68%	68%	70%	71%
Solvabiliteit o.b.v. volkshuisvestelijke bestemming	> 20%	44%	48%	47%	46%	47%	49%	50%
Dekkingsratio	> 70%	33%	32%	32%	32%	31%	29%	29%
Loan to value (LTV)	> 75%	68%	69%	70%	69%	68%	65%	64%
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,50	1,86	1,82	1,62	1,62	1,77	1,88	2,10
Debt service coverage ratio (DSCR)	> 1,00	1,23	1,21	1,21	1,18	1,21	1,24	1,33

Alle kengetallen blijven boven de door het WSW gestelde normen. Ook de intern hoger bijgestelde norm van 1,5 voor de ICR wordt gehaald. Hiermee is de financiële continuïteit en het verkrijgen van financieringen gewaarborgd.

De ICR komt uit op 1,62 voor 2018. Belangrijk hierbij is dat ook de afzonderlijke DAEB- en niet-DAEB-tak aan de norm voldoen. De DAEB-tak komt uit op 1,50 voor 2018; de ICR van de niet-DAEB-tak bedraagt 4,67. Het WSW hanteert een minimale norm voor de ICR voor DAEB van 1,4 (niet-DAEB: 1,8). Leystromen verhoogt deze met 0,1 tot een interne norm van 1,5 voor de DAEB-tak. De buffer van 0,1 wordt aangehouden om onvoorziene tegenslagen te kunnen opvangen en daarmee de financiële continuïteit van Leystromen te kunnen waarborgen.

In de jaren daarna herstelt de ICR zich weer doordat het onderhoud lager is.

Resultaatanalyse

Het resultaat 2017 bedraagt € 22,9 mln en is daarmee € 30,7 mln lager dan het resultaat in 2016 (€ 53,6 mln). De belangrijkste verklaringen voor dit verschil zijn de waardeontwikkelingen in de markt en het effect van aanpassingen in parameters en rekenmethodiek tussen Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2016 en 2017. Hierdoor zijn de waardeveranderingen in 2017 € 16 mln lager dan in 2016. Daarnaast is de mutatie in de latente belastingvordering € 11 mln lager dan in 2016. Dit wordt veroorzaakt door een terugname van afwaarderingen in het verleden als gevolg van een stijging van de WOZ waarde. Dit leidt tot hogere fiscaal belastbare winsten waardoor verliezen eerder verrekend

worden en de latentie daardoor lager is dan in 2016.

In onderstaande tabel is het genormaliseerd resultaat weergegeven. Hierin worden de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille en de waardeverandering van de belastingvordering achterwege gelaten omdat deze posten zeer volatiel zijn en daardoor een sterke invloed hebben op het resultaat.

Bedragen* € 1.000	2017	2016
Resultaat na belastingen	22.897	53.638
Waardeveranderingen vastgoed	-19.121	-35.986
Belastingen	8.800	-2.434
Genormaliseerd resultaat (operationeel resultaat)	12.576	15.218

Het genormaliseerd resultaat 2017 is € 2,6 mln lager dan in 2016. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door hogere kosten voor onderhoud (€ 2,8 mln).

4.2.4 Waardering vastgoed

Conform de Woningwet waarderen we met ingang van het verslagjaar 2016 onze onroerende zaken in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat (verder: marktwaarde). Deze marktwaarde dient te worden bepaald aan de hand van het hiervoor uitgebrachte “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”. Leystromen heeft hiervoor in 2017 het Taxatiemanagement Systeem (TMS) van Ortec geïmplementeerd.

Tot en met 2015 waardeerde Leystromen het DAEB-vastgoed op basis van be-

drijfswaarde en het niet-DAEB bezit op basis van marktwaarde. Waarderen op basis van marktwaarde leidt tot een fors hogere waardering van het vastgoed en daardoor tot een hoger vermogen.

Vershil marktwaarde -/- bedrijfswaarde	(bedragen x € 1.000)
Marktwaarde	1.121.676
Bedrijfswaarde	520.347
Vershil	601.329

De bedrijfswaarde geeft een reëel beeld van de waarde van het vastgoed, aangezien hierin rekening wordt gehouden met het beleid van Leystromen en de daaruit voortvloeiende kasstromen. De marktwaarde geeft de waarde weer in de markt. Leystromen zal deze marktwaarde nooit realiseren omdat zij over het algemeen haar vastgoed op de korte en middellange termijn niet zal afstoten naar de markt. Leystromen wil haar woningbezit namelijk beschikbaar houden voor de doelgroep. Het verschil tussen de bedrijfswaarde en de marktwaarde zal dus nooit gerealiseerd worden. Dit deel van het eigen vermogen is daarmee als het ware beklemd en is niet beschikbaar en zal op termijn ook niet beschikbaar komen.

Het verschil tussen de marktwaarde en bedrijfswaarde wordt veroorzaakt doordat in de marktwaarde rekening gehouden wordt met markthuren, lagere onderhoudsniveaus en lagere beheerkosten. Daarnaast wordt in de marktwaarde rekening gehouden met verkopen terwijl dit in de bedrijfswaarde nauwelijks wordt meegenomen (enkel de beleidsmatig bepaalde verkopen). Feitelijk is het verschil de waarde die we door onze maatschappelijke taak laten liggen. Het verschil kan als volgt gekwantificeerd worden:

Vergelijking marktwaarde 2017 versus bedrijfswaarde 2017		(bedragen x € 1.000)
Marktwaarde in verhuurde staat 2017		1.121.676
Volkshuisvestelijke bestemming:		
Beschikbaarheid	Uitgaan van doorexpluiten i.p.v. uitponen bij mutatie	-200.933
Betaalbaarheid	Markthuren vervangen door streefhuren	-232.121
Totaal		-433.054
Marktwaarde t.b.v. volkshuisvestelijke bestemming:		688.622
Bedrijfsmatige bestemming:		
Beleid	uitgaan van o.a. eigen onderhoudsnorm en beheernorm	-168.275
Totaal		-168.275
Bedrijfswaarde 2017		520.347

Jaarlijkse mutaties in de marktwaarde worden rechtstreeks in het resultaat verantwoord.

Hierdoor is het jaarlijks resultaat onderhevig aan grote schommelingen. De niet gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille bedragen in 2017 € 23 mln. tegenover € 37 mln. in 2016.

Vermogensontwikkeling

Per 31 december 2017 bedraagt het eigen vermogen € 793 mln. (2016: € 770 mln.) Hiervan is € 705 mln. (2016: € 676 mln.) ongerealiseerd (herwaarderingsreserve) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat en € 88 mln. (2016: € 94 mln.) gerealiseerd. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit en bedraagt circa € 601 mln. (2016: € 544 mln.) Dit impliceert dat circa 76% (2016: 71%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

4.2.5 Treasury

Treasurycommissie

Leystromen heeft een treasurycommissie ingesteld die erop toeziet dat treasury-activiteiten conform wet- en regelgeving en passend bij een professionele bedrijfsvoering georganiseerd en uitgevoerd worden. In ons treasurystatuut is bepaald dat deze commissie 3 keer per jaar bijeenkomt. Dat is in 2017 onder begeleiding van onze externe treasury-adviseur ook gebeurd.

Treasury-activiteiten

Ten aanzien van 2 roll-over leningen vond in 2017 een opslagherziening plaats. Daarnaast werd het treasurystatuut in 2017 opnieuw bekrachtigd. Ook het reglement Financieel Beleid & Beheer werd in 2017 weer vastgesteld door de bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De dienstverlening van onze externe treasury-adviseur Thésor en die van onze huisbankier Rabobank zijn in 2017 geëvalueerd en positief beoordeeld.

Derivaten

Leystromen sloot in 2008 een derivaat af met de Deutsche Bank van € 30 mln. 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 (Centraal Fonds Volkshuisvesting, nu het Aw) en het WSW werd 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 mln. is verdeeld in 3 posten van € 10 mln. Het breakmoment van augustus 2013 werd doorgeschoven naar 3 momenten in de toekomst (2018, 2020, 2022).

Conform het in 2017 door de Aw goedgekeurde Reglement Financieel Beleid en Beheer is Leystromen verplicht een liquiditeitsbuffer aan te houden inzake financiële derivaten. Deze buffer moet groot genoeg zijn om te voldoen aan liquiditeitsverplichtingen die uit de derivatenportefeuille voortvloeien, ten gevolge van een daling van de vaste rente met 2%-punt.

In 2015 heeft Leystromen inzake de liquiditeitsbuffer een flexibele roll-over lening van € 32,8 mln. afgesloten bij de NWB Bank. Hiervan is 20% (verplichte

opname) teruggeplaatst op een bestaande flexibele roll-over lening. Hiermee is voldaan aan de voorgeschreven beleidsregels.

Financiering niet-DAEB-bezit

Conform de Nieuwe Woningwet is per 1 januari 2017 een administratieve scheiding aangebracht tussen het DAEB- en het niet-DAEB-bezit. Het niet-DAEB-bezit wordt gefinancierd door middel van een interne lening die verstrekt is door de DAEB-zijde van Leystromen. De lening bedraagt € 32 mln. tegen een rentepercentage van 1,83% en wordt in 45 jaar afgelost. Daarnaast heeft de niet-DAEB-tak in de openingsbalans € 1 mln. als startkapitaal meegekregen om aan onverwachte betalingsverplichtingen in de eerste maanden van 2017 te kunnen voldoen.

4.2.6 Beoordeling toezichthouders

WSW

WSW stelde het borgingsplafond voor 2017 vast op € 403 mln. Ook beoordeelde WSW in 2017 onze business risks. WSW merkte op dat: “Wij ervaren dat u de afgelopen jaren grote stappen heeft gezet in de professionalisering van uw organisatie” (bron: WSW, beoordelingsbrief d.d. 20-12-17). WSW geeft in zijn beoordelingsbrief aan de volgende ontwikkelingen in 2018 met belangstelling te volgen: het actualiseren van het onderhoudsbeleid, de realisatie van onze duurzaamheidsdoelstellingen en de verdere concretisering van de financieringsstrategie. Daarnaast heeft WSW op 20 december 2017 de borgbaarheidsverklaring van Leystromen afgegeven aangezien door ons aan de eisen van WSW is voldaan.

Autoriteit Woningcorporaties (AW)

Met ingang van 2016 ontvangen corporaties één integrale oordeelsbrief van de AW. In 2017 hebben wij van de AW een oordeel over 2016 ontvangen op het gebied van staatssteun- en passendheidsnorm. Wij voldoen aan de staatssteun- en passendheidsnorm, de accountant heeft de juistheid en de volledigheid echter niet kunnen vaststellen. Dit wordt veroorzaakt doordat niet voldoende inzicht was in de administratie van de toewijzingen van intermediaire verhuurders. Er zullen beheersmaatregelen getroffen worden om dit in 2018 te voorkomen.

4.3 Risicobeheersing

Risicomangement

We hebben in 2017 de risico's opnieuw beoordeeld, het risicobeheersingsmodel geactualiseerd en daar waar nodig beheersingsmaatregelen aangescherpt. Op basis van deze risico-inventarisatie hebben we een intern controleplan opgesteld en controles uitgevoerd om te toetsen of de geïdentificeerde risico's beheerst werden. De nadruk bij de controles lag in 2017 onder andere op het proces rondom salarismutaties, Wet Keten Aansprakelijkheid (WKA), aanbestedingen bij nieuwbouw en planmatig onderhoud, toegangsrechten op ons primair systeem en het verhuurmutatieproces. Als maatschappelijke organisatie gaan we extra zorgvuldig met onze middelen om. Dit betekent dat de bereidheid om risico's te nemen lager zal zijn dan bij een commerciële organisatie.

Het team Risico & Interne Beheersing - dat in 2016 rechtstreeks gepositioneerd werd onder de bestuurder - is verantwoordelijk voor het onafhankelijk en objectief uitvoeren van controles en voor advisering. Ook het tijdig signaleren en rapporteren van risico's behoort tot de verantwoordelijkheden van dit team. Jaarlijks stelt dit team een controleplan op. Dat wordt besproken met het management en de Raad van Commissarissen. Ieder kwartaal worden de belangrijkste resultaten van de uitgevoerde controles en de daarbij behorende aanbevelingen gerapporteerd aan het management nadat deze met de betrokken teams zijn besproken. Aanbevelingen die voortkomen uit de interne controles worden door de teams geïmplementeerd.

Jaarlijks beoordeelt de externe accountant voor de controle van de jaarrekening het geheel van beheersingsmaatregelen. De bevindingen staan in de managementletter en het accountantsverslag. Beide worden met het management, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen besproken. De bevindingen in de managementletter en vanuit de interne controles vormen de input voor verbetering van de risicobeheersing en de organisatie.

Risicobeoordeling

Op basis van de jaarlijkse risico-inventarisatie onderscheiden we de volgende risico's:

Risico	Beheersingsmaatregel	Kans	Impact
Risico's als gevolg van externe ontwikkelingen zoals politiek, inflatie, bouwkostenstijging	Scenario analyses Strakke monitoring van de begroting in de maandrapportages Aanhouden buffer ICR	Groot	Groot
Fiscale risico's Door het aantrekken van de woningmarkt stijgen de WOZ-waarden wat direct gevolgen heeft voor de Vennootschapsbelasting	Scenario analyses Fiscale meerjarenbegroting opstellen Aanhouden buffer ICR	Groot	Groot
Compliance risico's o.a. toewijzingen in het kader van intermediaire verhuur Algemene Verordening Gegevensbescherming	Bestuursverklaringen opstellen voor zorgpartijen en mondeling het belang hiervan toelichten Projectgroep Privacy oprichten, organiseren trainingen privacybewustzijn voor gehele organisatie*	Middel	Groot
Verduurzaming, risico dat vanuit overheid aanvullende regelgeving wordt ingevoerd om in 2021 gemiddeld op energielabel B uit te komen	Scenario analyses uitvoeren	Middel	Groot
Risico's in het kader van projectontwikkeling	Fasedocumenten, investeringsstatuut, betrokkenheid projectgroep	Middel	Groot
Risico dat verantwoordingsinformatie niet juist is als gevolg van onbetrouwbare brondata	Eigenaarschap brondata van het vastgoed duidelijk definiëren en beleggen. Proces opstellen voor muteren brondata in Empire en hierop interne controles uitvoeren	Middel	Groot

**De Projectgroep Privacy stelde een projectplan op om te komen tot tijdige implementatie van de AVG. Het projectplan is gebaseerd op de AVG-routeplanner van Aedes. Eind 2017 en begin 2018 zijn trainingen voor medewerkers georganiseerd om het bewustzijn over privacy te vergroten*

4.4 Leystromen en sanering WSG

Stichting WSG is in 2010 in grote financiële problemen gekomen.

De kern van het probleem is dat WSG door grootschalige investeringen in de voorafgaande jaren een grote leningenportefeuille heeft opgebouwd. WSG is zelfstandig niet meer in staat om aan de rente-en aflossingsverplichtingen te voldoen die voortvloeien uit deze leningenportefeuille. Het toenmalige Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting heeft in juli 2013 een saneringsbesluit genomen en voor de eerste fase saneringssteun toegekend van circa € 118 miljoen. Dit bleek onvoldoende om WSG weer gezond te maken. Ondanks tal van maatregelen is het probleem van de overfinanciering niet op korte termijn op te lossen. WSG is in samenspraak met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW; borger van de leningen en belast met de saneringsfunctie) in gesprek gegaan met AlleeWonen, Casade, Leystromen, Stadlander, Thuisvester, WonenBreborg, Woonkwartier, Woonlinie en Woonvizier om te komen tot een duurzame oplossing. Deze duurzame oplossing voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De belangen van de huurders zijn gewaarborgd;
- Het minimaal noodzakelijke DAEB-bezit blijft per gemeente behouden;
- De kosten voor de sector in de vorm van saneringsheffing het laagst zijn in verhouding tot andere oplossingen.

Leystromen ziet het als haar maatschappelijke taak om een bijdrage te leveren aan een volkshuisvestelijke oplossing van het financiële probleem van WSG.

Op 11 oktober 2017 ondertekende Leystromen samen met alle andere corporaties en WSG een intentieovereenkomst. Met het zetten van deze handtekening verklaren zij zich bereid om ieder een deel van het WSG-bezit en een deel van de leningen over te nemen. De transactie zal dan de vorm krijgen van een zuivere juridische splitsing. Indien het saneringsbesluit van WSW geënt wordt op dit model, dan zal de intentieovereenkomsten definitief kunnen worden uitgevoerd. Daarmee is opsplitsing en opheffing van WSG het uiteindelijke resultaat.

Als deze transactie doorgang zal krijgen, is deze gebaseerd op een neutrale kasstroom. Dit houdt in dat de opbrengsten van de exploitatie van het vastgoed wegvallen tegen de exploitatiekosten plus rente en aflossing van leningen. Het

restant van de overfinanciering is het deel waarvoor aanvullende saneringssteun wordt aangevraagd door WSG.

In die situatie zullen de betrokken corporaties vrijwel al het bezit van WSG overnemen. Leystromen zal dan het volgende bezit overnemen van WSG:

Peildatum 1-1-2017

Complex	Type vastgoed	Aantal VHE	DAEB	Niet-DAEB
153	Reguliere woningen	48	26	22
333	Parkeren en bergingen	48	0	48
Totaal		96	26	70

De geschatte marktwaarde van het over te nemen bezit bedraagt ca. € 9,3 miljoen. De nominale waarde van de over te nemen leningen bedraagt ca. € 6,7 miljoen. Ook na de juridische splitsing blijft Leystromen voldoen aan de eigen financiële doelstellingen en aan de ratio's van WSW. Leystromen kan blijven voldoen aan de afspraken die met de huurdersverenigingen en alle gemeenten in haar werkgebied zijn gemaakt.

De voorgenomen transactie is niet opgenomen in de jaarrekening van 2017 omdat nu nog geen zekerheid bestaat of en in welke vorm deze transactie daadwerkelijk zal plaatsvinden.

4.5 Woningwet

In 2017 heeft Leystromen de statuten van de verbindingen en het reglement Financieel Beheer & Beleid geactualiseerd. Daarnaast heeft Finance Ideas in opdracht van Leystromen een compliance scan uitgevoerd. Hiermee hebben we extern laten toetsen in hoeverre we compliant aan de Woningwet handelen en waar nog aandachtspunten liggen. De algehele conclusie was dat Leystromen ruim voldoende scoort voor de compliance scan. Op het gebied van de inrichting van de administratieve scheiding in het primair systeem en governance zijn aanbevelingen gedaan. Een deel van deze aanbevelingen is in 2017 opgevolgd. Zo is het aanbestedingsbeleid aangescherpt, is de administratieve scheiding tijdig ingericht in het primair systeem en is in beeld gebracht voor welke activiteiten en beslissingen goedkeuring vereist is van Aw.

Scheidingsvoorstel

In 2017 heeft Leystromen het definitief scheidingsvoorstel ingediend. Deze is in november 2017 goedgekeurd. Daarnaast zijn we in 2017 bezig geweest met de inrichting van de administratieve scheiding in ons primair systeem (Dynamics Empire). Hierdoor kan Leystromen met ingang van 1 januari 2018 afzonderlijk rapporteren over de DAEB-tak en Niet-DAEB-tak.

4.6 Doorontwikkelen personeelsbeleid

Leystromen blijft zich als organisatie continu ontwikkelen. In 2017 lag de nadruk op het versterken van de effectiviteit van teams. Door gebruik te maken van de Belbin-teamrollentest krijgen collega's inzicht in de rol die zijzelf en hun collega's in het team vervullen. De effectiviteit van het team wordt daarmee vergroot, omdat collega's elkaars kwaliteiten beter kunnen benutten. In 2017 zetten we ook de eerste stappen op weg naar resultaatverantwoordelijke teams.

Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek

In mei 2017 voerden we een medewerkersbetrokkenheidsonderzoek uit. De meting heeft plaatsgevonden op de thema's bevlogenheid, betrokkenheid en tevredenheid. De scores op alle thema's waren hoger dan in de meting van 2014. Verbeterpunten die naar voor kwamen zijn: klanttevredenheid, samenwerking en communicatie.

4.7 Kengetallen HRM

Aantal medewerkers in dienst

Bij Leystromen werkten eind 2017 98 medewerkers. In totaal 89,05 fte. Hiervan hebben 12 medewerkers een contract voor bepaalde tijd. Leystromen nam in 2017 14 nieuwe medewerkers aan en 14 medewerkers verlieten de organisatie. We zetten 10 stagiaires in, 5 medewerkers stroomden door naar een andere functie en we boden 1 werkervaringsplek aan.

Externe inhuur

Op 31 december 2017 werkten 4,34 fte externe medewerkers bij Leystromen. Dit aantal is lager dan het aantal in 2016 (8,08 fte). De inhuur is te verklaren door vervanging van langdurig zieken en specifieke projecten.

Mannen en vrouwen

Bij Leystromen werken 49 vrouwen en 49 mannen.

Leeftijd

Alle leeftijdscategorieën zijn vertegenwoordigd bij Leystromen. De meeste medewerkers behoren tot de leeftijdscategorieën van 35 tot 44 jaar. Er is slechts 1% vertegenwoordiging vanuit de categorie < 24 jaar.

Leeftijdscategorie	Aantallen	percentage
<24	1	1%
25 t/m 34	12	12,2%
35 t/m 44	30	30,6%
45 t/m 54	28	28,6%
55 t/m 65	27	27,6%

Ziekteverzuim

Soort verzuim	Gemiddelde 2017
Lang verzuim (43 > dagen)	3,52%
Middellang verzuim (8 - 42 dagen)	0,21%
Kort verzuim (< 8 dagen)	0,57%
Totaal ziekteverzuim	4,29%

Voor de ziekteverzuimbegeleiding maken wij gebruik van een Arbodienst. Ook zetten we preventief de casemanager van de Arbodienst in om verzuim te voorkomen.

We voerden in 2017 de volgende acties uit op het gebied van veilig en gezond werken:

- Toetsing van de Risico Inventarisatie en-Evaluatie (RI&E);
- Plan van aanpak van RI&E wordt uitgevoerd;
- Nieuwe medewerkers krijgen een instructie over de werkplekinstelling;
- Aan alle medewerkers worden stoelmassages aangeboden om gezondheidsklachten te voorkomen.

4.8 Maatschappelijke effecten

In 2017 publiceerden we ons maatschappelijk jaarverslag over 2016. Daarin maken we voor onze omgeving helder wat precies de maatschappelijke investering is geweest van onze verschillende activiteiten. Zo laten we zien wat onze maatschappelijke investering is doordat we in 2016 gemiddeld maar 64,5% van de maximale huurprijs rekenden. En hoe en hoeveel we investeren in leefbaarheid of duurzaamheid. Het maatschappelijke jaarverslag 2016 is te vinden op onze website. Het maatschappelijk jaarverslag 2017 is in het voorjaar van 2018 op dezelfde plaats te vinden.

We blijven op zoek naar methoden om maatschappelijke effecten zichtbaar te maken. Dit jaar experimenteerden we met de inzet van De Effectenarena; een methode om samen met stakeholders de verwachte maatschappelijke effecten van een investering in kaart te brengen. En we onderzoeken hoe we onze huurders beter in de gelegenheid kunnen stellen om zeggenschap uit te oefenen. Idealiter zijn zij het die aangeven hoe middelen een maatschappelijke bestemming moeten krijgen.

In 2018 gaan we door op deze ingeslagen weg.

4.9 Toekomst

We blijven ons richten op goed wonen, nu en in de toekomst. Betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en kwaliteit zijn daarbij de centrale thema's waarop we optimaal willen presteren. Dit binnen het kader dat onze financiële continuïteit geborgd blijft.

Dit betekent onder meer dat we de komende jaren flink investeren in nieuwbouw: de ambitie is om de komende 5 jaar 362 nieuwe woningen op te leveren. Ook intensiveren we onze inspanningen als het gaat om het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. De ambitie is dat onze woningvoorraad eind 2023 gemiddeld een energielabel B heeft. Daarmee zal een investering gemoeid zijn van € 36 miljoen in de komende 6 jaar. De voorgenomen investeringen passen binnen het door het WSW afgegeven borgingsplafond en de financiering is daarmee geborgd.

Naast het verduurzamen van de bestaande voorraad, geven we ook aandacht aan wat CO₂ neutraal in 2050 voor ons gaat betekenen. Dat betekent dat alternatieve vormen van groene energie nodig zijn. Mogelijk kunnen we daar als corporatie ook een rol in spelen als leverancier van die energie.

Betaalbaarheid heeft ook de komende jaren prioriteit, waarbij ook aandacht is voor de prijs-kwaliteit verhouding van onze woningen. Dit betekent dat sprake zal zijn van meer differentiatie in de jaarlijkse huuraanpassing: niet elke woning krijgt dezelfde aanpassing.

Niet alleen blijven we ons richten op goed wonen, nu en in de toekomst. Ook de huurder, onze klant, blijft centraal staan. Op basis van een duidelijke visie werken we aan het verder verbeteren van de kwaliteit en diversiteit van onze dienstverlening. Met als uitgangspunten de ervaringen, wensen en eisen van onze huidige en toekomstige klanten. Participatie en betrokkenheid van onze klant bij Leystromen willen we stimuleren. De ambitie daarbij is dat de huurder in de rol van "aandeelhouder" van Leystromen komt.

Ultimo 2017 behoort 27,6% van de medewerkers van Leystromen tot de leeftijds-categorie van 55 tot 65 jaar. Dit betekent dat we de komende jaren anticiperen op de uitstroom als gevolg van het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van medewerkers.

Leystromen kent per 31 december 2017 de volgende verbindingen:

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

Leye Energie B.V. exploiteert een aantal duurzame energie-installaties in opdracht van Leystromen. De vennootschap heeft een gestort aandelenkapitaal van € 18.000 en een totaal eigen vermogen ultimo 2017 van € 18.000 (2016: € 18.000). Daarnaast heeft Leye Energie B.V. een vordering op Leye Holding B.V. van € 18.000 (2016: € 18.000) en een schuld aan Leystromen van € 0 (2016: € 0).

Leye Holding B.V. heeft een eigen vermogen van € 532.000 (2016: € 514.000). Verder heeft Leye Holding B.V. een vordering op Leystromen van € 532.000 (2016: € 514.000). Over deze rekening-courantverhouding is een rente berekend van 3,5% per jaar.

Samenwerkingsverband Van der Weegen Bouwontwikkeling

Leystromen heeft sinds 2005 een samenwerkingsverband met Van der Weegen Bouwontwikkeling uit Tilburg. In dit samenwerkingsverband, ook wel 'pilot Biest-Houtakker' genoemd, hebben we kavels aangekocht in de kernen Biest-Houtakker en Baarschot (gemeente Hilvarenbeek) en maken we deze gereed voor verkoop. Zowel de kosten als de opbrengsten worden door de partijen gedeeld.

'Het mooiste werk is samenwerk'. Samen met onze klanten, samen met de bestuurder maar zeker ook samen met collega's, krijgt Leystromen in 2017 steeds meer gestalte. Als Ondernemingsraad houden we daarbij vanzelfsprekend de belangen van onze organisatie maar zeker ook de belangen van alle medewerkers nauwlettend in de gaten.

De Ondernemingsraad heeft in 2017 samen met HRM gezocht naar een alternatief voor de bestaande HRM-cyclus (plannings-, voortgangs-, en beoordelingsgesprekken). Dat alternatief hebben we gevonden. Naar verwachting wordt dit in 2018 geïntroduceerd. Daarbij staat vertrouwen en in gesprek gaan met elkaar voorop.

De Ondernemingsraad is ook nauw betrokken bij de verdere ontwikkeling en autonomie van teams. Vol belangstelling volgen we de ontwikkelingen binnen de diverse teams. Elk team heeft zijn eigen 'zelfsturing' waarbij samenwerking en doorontwikkeling de rode draad vormen. Leystromen kijkt daarbij onder meer naar ontwikkelingen in de samenleving, het medewerkersbetrokkenheidsonderzoek, maar natuurlijk ook naar de individuele medewerker.

Samenstelling Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad bestaat uit 7 personen. Op 30 mei 2017 vonden verkiezingen plaats. Er waren 3 zetels en 4 kandidaten beschikbaar. Er zijn 2 nieuwe leden gekozen en 1 lid is herkozen. De nieuwe leden zijn in juni 2017 toegetreden. Het voorzitterschap rouleert onder de leden. Alle teams zijn binnen de Ondernemingsraad vertegenwoordigd.

Vergaderingen in 2017

Soort Overleg	Aantal
OR-vergaderingen	11
Overlegvergadering OR en de bestuurder	5
Overleg Raad van Commissarissen	1
Enquête achterban	1

Onderwerpen

Instemmingsaanvragen

Er waren geen instemmingsonderwerpen in 2017.

Adviesaanvragen

Addendum op adviesaanvraag Evaluatie Leystromen 2.0

In december 2016 heeft de Ondernemingsraad een advies uitgebracht; een algemene reactie en een reactie op de diverse voorgestelde wijzigingen in de organisatie. Op 18 januari 2017 is er een addendum gekomen op het advies van 21 december 2016.

Verzoek zienswijze doorontwikkeling Leystromen

Op 12 oktober 2017 ontving de Ondernemingsraad een verzoek om een zienswijze uit te brengen over de notitie doorontwikkeling Leystromen. Na bestudering en bespreking van het verzoek is de Ondernemingsraad van mening dat de beoogde doorontwikkeling een grote impact heeft op het team Maatschappij & Innovatie. Voor dit team blijft de strekking van het sociaal statuut tot eind 2018 gehandhaafd.

Informatievoorziening

De kwartaalrapportages 2017, de jaarrekening 2016, en de begroting 2018 van Leystromen werden toegelicht. De vragen van de Ondernemingsraad werden naar tevredenheid beantwoord. Daarnaast is de Ondernemingsraad regelmatig bijgepraat over de voortgang van de organisatieverandering.

Overig

Op 26 oktober 2017 heeft de Ondernemingsraad een kennismakingsgesprek gehad met de nieuwe bedrijfsarts.

Het primaire systeem was een vast agendapunt op de vergaderingen. Eind 2017 werd besloten dat de Ondernemingsraad zich 1 of 2 keer per jaar laat bijpraten door het team Informatiemanagement. De Ondernemingsraad blijft de invulling van het primaire systeem nauwlettend volgen. Dat geldt ook voor het personeelsbestand, de inhuur van externen, Arbo en RI&E.

De Ondernemingsraad heeft in de loop van 2017 een enquête uitgezet in verband met ervaring/beleving verbouwing van het kantoor van Leystromen. Er zijn 67 reacties ontvangen. Uit de reacties op de enquête bleek dat collega's over het algemeen tevreden zijn over het kantoor.

Algemeen

2017 was een jaar waarin veel aandacht was voor governance. Zo werden een visie op toezicht houden en bestuur en een toezicht- en toetsingskader vastgesteld. Ook werkt de Raad van Commissarissen vanaf dit jaar met een governance jaaragenda.

In april voerde de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance audit uit en sprak daarvoor met zowel een delegatie van de Raad van Commissarissen als de bestuurder. Op basis daarvan kreeg de Aw de indruk dat de governance van Leystromen 'in control' is. Dat het begrip integriteit leeft binnen de corporatie en dat Leystromen voldoende zichtbaar is en haar belanghouders voldoende betreft bij haar beleidsvoornemens. Ook stelde de Aw vast dat de bestuurder en de Raad van Commissarissen zich bewust zijn van ieders taken en verantwoordelijkheden en daaraan invulling geven.

De Raad van Commissarissen besloot -na een zorgvuldig doorlopen selectie-traject- om met ingang van het verslagjaar 2018 BDO als nieuwe accountant te benoemen en afscheid te nemen van Deloitte die vanaf de fusie in 2011 de accountant was van Leystromen.

2017 Was ook het jaar waarin voor het eerst sinds 2012 een nieuw lid werd benoemd in de Raad van Commissarissen. Het betrof een voordracht vanuit de huurdersverenigingen. Ook maakte de voorzitter van de Raad van Commissarissen zijn besluit kenbaar om twee jaar eerder terug te treden: begin 2018 in plaats van begin 2020.

In september werd goedkeuring aan de bestuurder verleend om Cognitum opdracht te geven een visitatie te laten uitvoeren. De resultaten daarvan komen naar verwachting in het eerste kwartaal van 2018 beschikbaar.

Taak en werkwijze

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn beschreven in de statuten en in het reglement Raad van Commissarissen. Deze zijn te vinden op de website van Leystromen. De Raad van Commissarissen richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het

belang van Leystromen, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

De kerntaak van de Raad van Commissarissen is het houden van toezicht op het door het bestuur gevoerde beleid 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 / de maatschappelijke legitimatie van Leystromen;
- het financieel verslaggevingsproces;
- de relatie met de belangrijkste belanghebbenden.

Naast de taak van toezichthouder fungeert de Raad van Commissarissen als klankbord voor de bestuurder en staat hem met advies en raad ter zijde. Ook vervult zij de werkgeversrol voor de bestuurder.

Om goed invulling te geven aan zijn toezichthoudende taak, liet de Raad van Commissarissen zich regelmatig door het bestuur informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde volkshuisvestelijke doelstellingen en te leveren maatschappelijke prestaties.

De Raad van Commissarissen gebruikte diverse externe informatiebronnen om op de hoogte te blijven van wat er speelt in de corporatiesector en bij Leystromen. Deze bronnen waren: Aedes, Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Uiteraard vond er ook overleg met de accountant plaats.

De Raad van Commissarissen vergaderde het afgelopen jaar 8 keer regulier en 2 keer was er een extra vergadering. De bestuurder woonde alle reguliere vergaderingen bij. Ook de accountant was diverse malen bij de reguliere vergaderingen aanwezig.

De belangrijkste onderwerpen van de reguliere vergaderingen waren:

- de jaarrekening 2016;
- de begroting 2018;
- diverse beslisdocumenten over nieuwbouw projecten;
- de kwartaalrapportages 2017 met bijbehorende oplegnotities;
- het auditplan 2017, de interim-controle / managementletter 2017;
- het overzicht van voorgenomen activiteiten in het kader van de prestatieafspraken;
- aangaan verbinding met Woning in Zicht;
- mogelijke overname van bezit van Woonstichting Geertruidenberg (WSG) in de gemeente Gilze en Rijen in het kader van het puzzelmodel;
- benoeming nieuwe accountant;
- aanpassing bezoldiging bestuurder en honorering Raad van Commissarissen met terugwerkende kracht;
- diverse onderwerpen gerelateerd aan de Veegwet: statutenwijziging dochtermaatschappijen, aanpassing reglement financieel beleid en beheer.

In juni ging de Raad van Commissarissen met de huurdersverenigingen in gesprek over wat het werk van een lid van de Raad van Commissarissen inhoudt. Daarmee werd invulling gegeven aan een door de huurdersverenigingen eerder voorgesteld thema.

In december vond met de huurdersverenigingen een gesprek plaats waarbij de invulling van het overleg centraal stond. Vanuit de huurdersverenigingen is een aantal suggesties gedaan om het overleg te verbeteren en nog meer een dialoog te laten zijn. Bijvoorbeeld door een te bespreken thema geheel te laten voorbereiden door de huurdersverenigingen. Daarbij werd duurzaamheid als een belangrijk thema benoemd. De Raad van Commissarissen heeft aangegeven open te staan voor de suggesties en afgesproken is om in 2018 daarmee aan de slag te gaan. Voor de Raad is een vast agendapunt in het overleg met de huurdersverenigingen hoe het contact tussen de huurdersverenigingen en de bestuurder en de organisatie verloopt.

Conform de bepaling in de nieuwe woningwet, verleende de Raad van Commissarissen in juni goedkeuring aan de bestuurder voor het vaststellen van

het overzicht van voorgenomen werkzaamheden voor 2018. Op basis daarvan vond overleg plaats met de 3 huurdersverenigingen en de 6 gemeenten in ons werkgebied om prestatieafspraken te maken. Op 7 december ondertekenden alle partijen deze prestatieafspraken.

In oktober vond het jaarlijks overleg plaats tussen de Raad van Commissarissen en de Ondernemingsraad. Met als belangrijkste onderwerpen: de samenstelling en taakverdeling van de vernieuwde Ondernemingsraad (naar aanleiding van de in mei gehouden verkiezingen) en een terugblik op de ontwikkelingen binnen Leystromen het afgelopen jaar. Daarbij vertelden de OR-leden over hun werk en team. Ook is gesproken over de vraag hoe klantvriendelijk Leystromen kan / mag zijn. De Raad van Commissarissen informeerde hoe het overleg tussen de Ondernemingsraad en de bestuurder verloopt. Zowel de Ondernemingsraad als de Raad van Commissarissen waren van mening dat sprake was van een nuttig en zinvol overleg.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen besprak in december het eigen functioneren. Daarbij was ook de bestuurder aanwezig. Dit keer vond de zelfevaluatie plaats onder externe begeleiding van GITP. Naast een terugblik op 2017 is het thema 'toezicht nieuwe stijl' besproken.

In de terugblik is uitvoerig aandacht besteed aan het besluitvormingsproces over een onderwerp waarover binnen de Raad verschillend werd gedacht en waarbij inhoud en betrekking door elkaar liepen. Dat de Raad van Commissarissen er toch in geslaagd is tot besluitvorming te komen zonder dat het gevolgen had voor de onderlinge samenwerking, wijst op volwassenheid van de Raad.

Ten aanzien van toezicht nieuwe stijl is vastgesteld dat het daarbij niet gaat over het meer afstand nemen als Raad van Commissarissen. Er is al sprake van voldoende afstand. De bestuurder heeft aangegeven dat het belangrijk is als Raad meer tijd vrij te maken om in dialoog met de bestuurder te sparren over zijn strategische visie ontwikkeling en visie bepaling. In de zelfevaluatie is ook besproken op welke wijze daarvoor meer tijd vrijgemaakt kan worden.

Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat alle leden onafhankelijk zijn volgens de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties en het reglement Raad van Commissarissen.

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

De bestuurder vervult de volgende nevenfuncties: tot 31 januari 2017 lid van de Raad van Commissarissen van zorgorganisatie Sevagram in Heerlen, bestuurder van Leye Energie BV en bestuurder van ROMA Holding BV. Daarnaast is de heer Marx lid van de deelnemersraad van het WSW.

Samenstelling en deskundigheid van de Raad van Commissarissen

Per 31 december 2017 bestaat de Raad van Commissarissen uit 6 leden. Er is ook een profielschets van de Raad van Commissarissen vastgesteld die in 2017 is geactualiseerd. Deze profielschets staat op de website van Leystromen. Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

In verband met het terugtreden van mevrouw D.P.J. Woestenberg per 31 augustus 2017 ontstond er een vacature in de Raad van Commissarissen waarbij de huurdersverenigingen het recht hadden een bindende voordracht voor een nieuwe commissaris te doen. In overleg met de voorzitters van de drie huurdersverenigingen is vervolgens de werving- en selectieprocedure besproken. De eerste stap was het vaststellen van de profielschets specifiek voor deze vacature waarbij ook de input van de huurdersverenigingen is betrokken. De vacature is vervolgens openbaar gemaakt in een landelijk dagblad, op onze website en op de websites van de huurdersverenigingen en VTW. De selectiecommissie bestond uit de voorzitters van de drie huurdersverenigingen met daarbij de heer P. van Gennip als adviseur vanuit de Raad van Commissarissen. Het proces van werving en selectie vond plaats onder begeleiding van een extern bureau. Uiteindelijk

heeft dit geresulteerd in de voordracht door de selectiecommissie van mevrouw B.A.M. Elbers. Na de verkregen goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties heeft de Raad haar op 15 november 2017 benoemd.

In verband met de vacature die ontstaat door het eerder terugtreden van de voorzitter van de Raad van Commissarissen, is half december de vacature openbaar gemaakt. In het jaarverslag 2018 zal aandacht besteed worden aan het verdere verloop van deze werving- en selectieprocedure.

Per 31 december 2017 zijn de 6 leden van de Raad van Commissarissen:

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

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

Nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht Energie Coöperatie Udenhout te Udenhout

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

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

Nevenfuncties:

- bestuurslid VvE serviceappartementen Burghtweide in Oisterwijk;
- directeur van DUO de Oro BV.

Mevrouw C.C.J.T. van Berkel (1948): voorzitter remuneratiecommissie en vertrouwenspersoon voor de Ondernemingsraad in de Raad van Commissarissen

Hoofdfunctie: directeur/(mede)eigenaar PelkmansVanBerkel Organisatieadviseurs Tilburg

Nevenfuncties:

- voorzitter 013 Dienstverleners (netwerkorganisatie);
- lid gemeenteraad Tilburg;
- lid commissie Aanbeveling en Beroep VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties);
- bestuurder Cécile van Berkel Beheer BV.

Mevrouw B.A.M. Elbers (1962): lid

Hoofdfunctie: hoofd afdeling communicatie gemeente Tilburg

Nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht van GGZ Oost-Brabant
- lid WerkveldAdviesraad Bestuurskunde van Avans Hogeschool
- lid bestuur De Vrienden van Hospice De Sporen in Tilburg
- eigenaar Elbers Advies BV.

Benoemd op voordracht van de huurdersverenigingen.

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

Hoofdfunctie: bestuurder zorgorganisatie Het Parkhuis in Dordrecht

Nevenfuncties:

- 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 huurdersverenigingen.

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

Hoofdfunctie: bestuurder/toezichthouder

Nevenfuncties:

- bestuursvoorzitter Stichting Bedrijfstakpensioenfondsen voor het Kappersbedrijf;
- arbiter Stichting Geschillen Oplossing Automatisering (SGOA);
- directeur Savuti BV.;
- lid Raad van Toezicht van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Waterbouw.

Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

Naam	In functie sinds	Aftredend per	Herbenoembaar
Dhr. J.A. Scholten	17 - 03-2012	31 - 12-2018	nee
Mevr. C.C.J.T. van Berkel	29- 06-2012	01-05-2019	nee
Dhr. J.F.E. de Kimpe	29- 06-2012	01-05-2020	nee
Dhr. C.T. de Wuffel	29- 06-2012	01-05-2019	nee
Mevr. B.A.M. Elbers	15 - 11-2017	01 - 11 - 2021	ja
Dhr. P.S. van Gennip	21 - 11 - 2012	01-05-2020	nee

Per 31 december 2015 is de heer L.H.J. Kokhuis teruggetreden als lid van de Raad van Commissarissen. Hij bleef nog tot 1 mei 2017 verbonden als adviseur aan de Raad van Commissarissen. Omdat hij lid is geweest van de Raad van Commissarissen, wordt hij in het kader van de Wet Normering Topinkomens gezien als een gewezen topfunctionaris. In 2017 heeft hij geen bezoldiging ontvangen.

Permanente educatie

De Raad van Commissarissen vindt het belangrijk dat zij beschikt over de deskundigheid die hoort bij de omvang en activiteiten van Leystromen. Het systeem aan permanente educatie onderschrijft zij dan ook volledig. Het bijhouden en bevorderen van die deskundigheid wordt ook gestimuleerd onder andere door een jaarlijks opleidingsbudget van € 5.000 voor elk lid van de Raad van Commissarissen beschikbaar te stellen. Aan de voorwaarde dat leden van de VTW in 2017 minimaal 5 PE-punten behalen (inclusief mee te nemen in 2015 / 2016 behaalde PE-punten) is voldaan. Aangezien mevrouw B.A.M. Elbers pas per 15 november is benoemd diende zij in 2017 nog geen PE-punten te behalen.

Naam	behaalde PE-punten in 2017	mee te nemen PE-punten uit 2015 / 2016 naar 2017
Dhr. J.A. Scholten	10	46
Twee sessies filosofische trainingsreeks voor commissarissen en toezichthouders (2 sessies)		
Mevr. C.C.J.T van Berkel	62	6
- Masterclass stakeholdermanagement, de nieuwe relatie met gemeente en huurder en de rol van de RvC - Tias programma voor commissarissen en toezichthouders		
Dhr. J.F.E. de Kimpe	0	50
Dhr. C.T. de Wuffel	32	17
- Collegereeks finance & risk (Nyenrode) - Leertraject IT voor commissarissen		
Dhr. P.S. van Gennip	4	5
Masterclass effectieve interventies		

Commissies

De Raad van Commissarissen heeft zowel een audit- als een remuneratiecommissie ingesteld. Beide commissies hebben hun eigen reglement. Zij adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad van Commissarissen onverlet.

De auditcommissie vergaderde 7 keer. De auditcommissie houdt zich met name bezig met de financiële positie van de corporatie, de projectenportefeuille en de interne beheersing/bedrijfsvoering. Bij onderwerpen voor besluitvorming door de Raad van Commissarissen, voorziet de auditcommissie altijd in een schriftelijk advies aan de Raad van Commissarissen. In 2017 bracht zij 13 adviezen uit. Met de controller is het werkplan van het team risico en interne beheersing besproken. Samen met de bestuurder heeft de auditcommissie aan de Raad

van Commissarissen gerapporteerd over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant.

De remuneratiecommissie kwam 4 keer bijeen. De belangrijkste onderwerpen die behandeld werden: het voorbereiden en voeren van het plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprek met de bestuurder, het voorbereiden van de zelfevaluatie, de gewijzigde klasse-indeling in het kader van de WNT. In het kader van de werving en selectie van een nieuw lid voor de Raad van Commissarissen is de profielschets geactualiseerd.

Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur. Het bestuur wordt sinds mei 2013 gevormd door de heer R.W.M.G. Marx.

Met de bestuurder is een contract voor onbepaalde tijd overeengekomen. Indien de arbeidsovereenkomst eindigt op initiatief van de corporatie, dan wel onder omstandigheden of door handelen dat voor rekening en risico komt van de corporatie, zonder dat deze beëindiging in overwegende mate te wijten is aan het handelen of nalaten van de bestuurder, dan zal de corporatie na de beëindiging van de arbeidsovereenkomst een vergoeding aan de bestuurder verschuldigd zijn en voldoen met inachtneming van en overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.10 lid 1 van de Wet Normering Topinkomens. De bruto vergoeding als hiervoor bedoeld, wordt verrekend met een (eventueel) door de kantonrechter ter zake de beëindiging van het dienstverband aan de bestuurder toe te kennen (schade)vergoeding.

De honorering van de 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 10.8).

De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft periodiek overleg met de bestuurder. In januari voerde de remuneratiecommissie met de bestuurder het planningsgesprek. Daarin zijn afspraken gemaakt over wat de Raad van Commissarissen in 2017 verwachtte van de bestuurder. Basis hiervoor is het door

de Raad van Commissarissen vastgestelde 'toetsingskader beoordeling bestuurder' dat bestaat uit vijf beoordelingsvelden:

- vormgeving en uitvoering beleid Leystromen;
- organisatie van Leystromen;
- wet- en regelgeving;
- samenwerking met en betrokkenheid bij stakeholders;
- samenwerking met de Raad van Commissarissen.

Als prioriteiten werden daarbij benoemd: het vergroten van de invloed / betrokkenheid van stakeholders en met name huurders bij Leystromen en het leveren van aantoonbare maatschappelijke prestaties. Het gaat dan om prestaties waarvan met name de huurders iets merken en die daarnaast ook gewaardeerd worden door de stakeholders.

In september besprak de remuneratiecommissie met de bestuurder de voortgang van de gemaakte afspraken en in januari 2018 vond het gesprek plaats over de wijze waarop de bestuurder invulling heeft ingegeven aan de afspraken die de Raad van Commissarissen met hem maakte voor 2017. Voorafgaand aan dat gesprek heeft de remuneratiecommissie de andere leden van de Raad geconsulteerd. Aan de hand van eerder genoemde vijf beoordelingsvelden heeft de remuneratiecommissie vervolgens het gesprek met de bestuurder gevoerd. De conclusie was dat de bestuurder de benoemde doelstellingen voor het overgrote deel gerealiseerd heeft. De Raad van Commissarissen is dan ook tevreden over de wijze waarop de bestuurder invulling heeft gegeven aan zijn functie.

Eind 2017 moest de bestuurder 108 PE-punten behaald hebben. Hieraan is voldaan: in totaal zijn 109 PE-punten behaald.

	PE-punten	jaar
Bijeenkomst kennisontwikkeling governance modellen	3	2015
Incompany masterclass nieuw overheidsbeleid en waardengedreven bestuur van maatschappelijke organisaties	4	2015
Bijeenkomst WSG en omliggende corporaties	4	2016
International Avicenna Course voor leiderschap	64	2017
Masterclass megatrends	4	2017
Financiering sociale en middeldure huurwoningen	4	2017
Masterclass Corporaties met sociale impact	6	2017
Persoonlijke aansprakelijkheid voor bestuurders	4	2017
Voorbij CRM: echt luisteren naar de huurder	5	2017
Kennissessie de huurder aan de knoppen	2	2017
Masterclass Transitie van Wonen en Zorg	6	2017
Kennissessie: wat zijn big data en welke kansen biedt dit voor onze organisaties	3	2017

Governance

Leystromen onderschrijft de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties. Conform de Governancecode plaatsten wij de volgende documenten op onze website:

- de integriteitscode;
- de klokkenluidersregeling;
- het reglement Raad van Commissarissen (inclusief reglementen audit- en remuneratiecommissie);
- profielschets Raad van Commissarissen;
- het rooster van aftreden;
- hoofdlijnen remuneratierapport;
- de honorering van de Raad van Commissarissen (opgenomen in het jaarverslag dat op onze website staat);
- visitatierapport (februari 2014) en de reactie van bestuur en Raad van Commissarissen op het rapport.

Ook de documenten 'grondslagen toezicht' en 'maatschappelijke legitimatie Leystromen' zijn op de website te vinden. Dit geldt ook voor de statuten, het reglement bestuur en de corporatie governance structuur.

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

Rijen, 20 juni, 2018

R.W.M.G. Marx
Bestuurder

Financiële kengetallen	Norm	2017	2016
Vermogenspositie			
Solvabiliteit in % (bedrijfswaarde)	> 15%	33%	36%
Solvabiliteit in % (marktwaarde)	> 20%	67%	66%
Solvabiliteit o.b.v. volkshuisvestelijke bestemming	> 20%	48%	44%
Direct rendement		1,04%	1,18%
Dekkingsratio	< 70%	32%	33%
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed per OGE in €		49.431	49.068
Marktwaarde sociaal vastgoed per OGE in €		110.883	103.619
Loan to Value vastgoed in % (sociaal + commercieel vastgoed)	< 75%	69%	68%
Interest coverage ratio	> 1,50	1,82	1,86
DSCR	> 1,00	1,21	1,23
Externe financiering per gewogen OGE in €	< 36.550	36.016	36.405
Kosten per OGE			
Onderhoudslast per OGE in €		1.882	1.600
Netto bedrijfslasten per OGE in €		1.263	1.293
Salarislasten per OGE in €		607	598
Niet financiële kengetallen		2017	2016
Splitsing Sociaal - Commercieel			
Totaal aantal eenheden DAEB		9.415	9.950
Totaal aantal eenheden NIET-DAEB		1.248	717
		10.663	10.667
Opbouw woningbezit			
A: Zelfstandige huurwoningen		9.538	9.541
B: Onzelfstandig overige wooneenheden		164	151
Totaal woongelegenheden in eigen beheer		9.702	9.692
C: Maatschappelijk vastgoed		32	48
D1: Garages		861	858
D2: Bedrijfsruimten/winkels		68	54
D3: Overig bezit			15
Totaal eenheden in eigen beheer		10.663	10.667
Verhuureenheden in beheer bij derden (economisch eigendom bij Centrada)		105	105
Totaal verhuureenheden in eigendom		10.768	10.772
Verhuureenheden in beheer voor derden		51	41
Koopgarantwoningen		76	81
Totaal eenheden		10.895	10.894

	2017	2016
Aantal huurwoningen naar huurklasse		
Goedkoop (t/m € 414,02)	1.551	1.517
Betaalbaar tussen (€ 414,02 en € 635,05)	6.787	6.747
Duur tot (tussen € 635,05 en € 710,68)	900	972
Duur (boven € 710,68)	300	304
Totaal aantal zelfstandige huurwoningen	9.538	9.540
Mutaties in het woningbezit		
Nieuwbouw totaal	30	19
Aankoop	0	0
Verkoop bestaand bezit	-18	-26
Sloop	-3	0
Administratieve correcties	-13	3
Opbouw woningbezit (gewogen OGE's)		
A: Zelfstandige huurwoningen	9.538	9.541
B: Onzelfstandig overige wooneenheden	164	151
Totaal woongelegenheden in eigen beheer	9.702	9.692
C: Maatschappelijk vastgoed	64	96
D1: Garages	172	172
D2: Bedrijfsruimten/winkels	68	54
D3: Overig bezit	-	3
Totaal eenheden in eigen beheer	10.006	10.017
Verhuren van woningen		
Mutatiegraad in %	6,83%	7,25%
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,87%	1,03%
Huurderving in % van jaarhuur	0,79%	1,06%
Gemiddeld % maximaal redelijk	65,7%	64,4%
	2017	2016
Personeel		
Aantal FTE per 1000 huurwoningen	9,6	9,2

10.1 Balans per 31 december 2017 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	(bedragen x € 1.000)	Ref	31-12-2017	31-12-2016
Vaste activa				
<i>Immateriële vaste activa</i>		10.5.1		
Computersoftware			785	897
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		10.5.2		
DAEB vastgoed in exploitatie			1.043.966	1.031.012
Niet DAEB vastgoed in exploitatie			77.709	59.286
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie			4.903	3.472
Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden			12.261	12.169
			1.138.839	1.105.939
<i>Materiële vaste activa</i>		10.5.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			5.121	6.026
			5.121	6.026
<i>Financiële vaste activa</i>		10.5.4		
Deelneming in groepsmaatschappijen			532	514
Leningen u/g			29	29
Latente belastingvordering			18.092	26.892
Centrada, Lelystad			8.645	8.676
			27.298	36.111
Som der vaste activa			1.172.043	1.148.973
Vlottende activa				
<i>Voorraden</i>		10.5.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop			3.706	3.950
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop			2.448	2.948
			6.154	6.898
<i>Vorderingen</i>		10.5.6		
Huurdebiteuren			566	781
Overheid			8	-
Overige vorderingen			106	571
Overlopende activa			602	1.174
			1.282	2.526
<i>Liquide middelen</i>		10.5.7		
			5.809	7.392
Som der vlottende activa			13.245	16.816
TOTAAL ACTIVA			1.185.288	1.165.789

PASSIVA	Ref		31-12-2017		31-12-2016
Eigen vermogen	10.5.8				
Overige reserves		87.984		93.801	
Herwaarderingsreserve		704.898		676.184	
			792.882		769.985
Voorzieningen	10.5.9				
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		2.552		1.038	
Voorziening bouwclaims		2.710		2.882	
Voorziening lagere marktwaarde derivaten		120		150	
Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan personeel		219		223	
Organisatieontwikkelingsvoorziening		218		1.323	
Overige voorzieningen		218		287	
			6.037		5.903
Langlopende schulden	10.5.10				
Leningen overheid		2.535		2.798	
Leningen kredietinstellingen		333.133		357.291	
Schulden aan groepsmaatschappijen		532		514	
Terugkoopverplichting Woningen, verkocht onder voorwaarden		12.166		12.226	
			348.366		372.829
Kortlopende schulden	10.5.11				
Schulden aan leveranciers		780		1.715	
Schulden aan kredietinstellingen		24.717		4.569	
Onderhanden projecten		-		-	
Nog te betalen pensioenlasten		95		-	
Belastingen & sociale premies		2.043		1.091	
Aflossingsverplichtingen		-		-	
Overlopende passiva		10.368		9.697	
			38.003		17.072
TOTAAL PASSIVA			1.185.288		1.165.789

10.2 Winst en verliesrekening over 2017 (Functioneel model)

	Ref	2017	2016
Exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	10.6.1	65.868	65.879
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2.1	2.217	2.563
Lasten servicecontracten	10.6.2.2	-2.062	-2.398
Overheidsbijdragen	10.6.3	18	9
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.6.4	-5.217	-6.185
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.5	-22.478	-20.146
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	10.6.6	-11.290	-10.624
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		27.056	29.098
Verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		396	2.902
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-440	-2.138
Toegerekende organisatiekosten		-52	-65
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.6.7	-96	699
Verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.311	6.015
Toegerekende organisatiekosten		-134	-127
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-2.044	-5.151
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.6.8	1.133	737
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.9.1	-5.293	-2.271
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.9.2	23.395	37.220
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.9.3	882	396
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10.6.9.4	137	641
Waardeverandering vastgoedportefeuille		19.121	35.986
Overige activiteiten			
Opbrengst overige activiteiten		845	419
Kosten overige activiteiten		-381	-252
Netto resultaat overige activiteiten	10.6.10	464	167
Overige organisatiekosten	10.6.14	-769	25
Leefbaarheid	10.6.15	-708	-802
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		-704	-302
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		459	432
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		6	3
Rentelasten en soortgelijk kosten		-14.283	-14.856
Saldo financiële baten en lasten	10.6.16	-14.522	-14.723
Resultaat voor belastingen		31.679	51.187
belastingen	10.6.17	-8.800	2.434
Resultaat deelneming	10.6.18	18	17
Resultaat na belastingen		22.897	53.638

10.3 Kasstroomoverzicht (directe methode)

(Bedragen x € 1.000)

Kasstroom uit operationele activiteiten

Ontvangsten

Huren	66.447		66.279	
Zelfstandige huurwoningen DAEB	54.760		54.825	
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	3.160		2.615	
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	92		52	
Onzelfstandig wooneenheden niet-DAEB	7		0	
Intramuraal DAEB	4.846		5.090	
Intramuraal niet-DAEB	14		0	
Maatschappelijk onroerend goed	2.096		2.096	
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.118		1.249	
Parkeervoorzieningen DAEB	0		175	
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	354		177	
Vergoedingen	2.133		2.152	
Overheidsontvangsten	18		9	
Overige bedrijfsontvangsten	1.146		708	
Renteontvangsten	0		5	
Saldo ingaande kasstromen		69.744		69.153

Uitgaven

Erfpacht	0		0	
Personeeluitgaven:	6.966		6.408	
Lonen en salarissen	5.272		4.810	
Sociale lasten	845		792	
Pensioenlasten	849		806	
Onderhoudsuitgaven	18.555		17.013	
Overige bedrijfsuitgaven	10.495		10.703	
Rentuitgaven	14.350		14.926	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	56		75	
Verhuurderheffing	7.435		6.950	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	185		222	
Saldo uitgaande kasstromen		58.042		56.297

Kasstroom uit operationele activiteiten

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.211		3.814	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	494		171	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) DAEB	233		402	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) niet-DAEB	235		1.819	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	454		2.488	
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	508		834	
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen		4.135		9.528

<i>Bedragen x € 1.000)</i>		2017		2016
<i>Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-4.923		-1.012	
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0		-82	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-6.827		-1.705	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0		-45	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0		-254	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	-179		-189	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	-368		-1.336	
Aankoop grond DAEB	-1.089		-733	
Aankoop grond niet-DAEB	0		0	
Investerings overig DAEB	-13		0	
Investerings overig niet-DAEB	0		-1.357	
Externe kosten bij verkoop DAEB	-66		-191	
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	-55		-1	
<i>Tussentelling vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom</i>		-13.520		-6.905
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten overig	368		368	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		368		368
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-9.017		2.991
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand</i>				
Nieuw te borgen leningen	300		22.350	
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing geborgde leningen	-4.568		-32.482	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-4.268		-10.132
<i>Mutatie liquide middelen</i>		-1.583		5.715
Wijziging kortgeldmutaties		0		0
Liquide middelen per 1 januari		7.392		1.677
Liquide middelen per 31 december		5.809		7.392

10.4 Waarderingsgrondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Leystromen, statutair gevestigd en kantoor houdende Julianastraat 51 in Rijen, KvK-nummer: 180.28.418, zijn erop gericht mensen te huisvesten in wijken, steden en dorpen.

Grondslagen voor de consolidatie

Leystromen heeft een aantal kleine meerderheidsbelangen in enkele deelnemingen die afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis zijn. Er wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling voor consolidatie overeenkomstig artikel 407 lid 1a BW.

De niet in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- Leye Holding B.V., Rijen (100%), geen activiteiten;
- Leye Energie B.V., Rijen (100% deelneming van Leye Holding B.V.), exploitatie van duurzame energie-installaties;

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Leystromen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). 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.

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 zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gereali-

seerd. 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.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van jaarrekeningen vormt de leiding van de woningcorporatie zich verschillende oordelen en schattingen die een belangrijke invloed hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, dient de woningcorporatie de aard van de door de leiding gevormde oordelen en schattingen de inclusief de bijbehorende veronderstellingen toe te lichten [RJ 110.129].

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt de bestuurder diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Leystromen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de onderscheiden 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 van de 'Grondslagen voor waardering van activa en passiva'.

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 het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden van embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

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. Op iedere balansdatum

wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

10.4.1 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1 Immateriële vaste activa

1.1 Computersoftware

Gekochte softwarelicenties, implementatiekosten software en website vernieuwingen 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.

2 Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-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 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed 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.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde' Actualisatie peildatum 31 december 2017).

Leystromen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor een beperkt gedeelte van het vastgoed (BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed) is inzet van een extern taxateur verplicht en wordt de full versie van het waarderingshandboek toegepast.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus afschrijvingen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

2.2 Onroerende zaken 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 verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

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

3 Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

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 Leystromen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer 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 Leningen U/G

Leningen u/g worden opgenomen tegen nominale waarde. Gezien de geringe omvang is er geen voorziening voor oninbaarheid getroffen. De leningen u/g zijn enkel leningen in het kader van de Starters Renteregeling.

4.3 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Leystromen geldende rente voor langlopende leningen (3,5%) onder aftrek van belasting op basis van het nominale belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, Centrada, de langlopende schulden, het afschrijvingspotentieel, op de aanwezige compensabele verliezen en ook die van het vastgoed in exploitatie die echter op nihil is gewaardeerd.

4.4 Centrada, Lelystad

In het kader van matching heeft Leystromen in 2005 een overeenkomst getekend met Woonstichting Centrada uit Lelystad voor de bouw van 105 zorgappartementen. 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 Leystromen verwerven.

5 Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad teruggekochte koopgarant woningen en grondposities. 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.

6 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

6.1 Huurdebiteuren

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

7 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit 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.

8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit Overige reserves en Herwaarderingsreserves. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus afschrijvingen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft in het geval de marktwaarde van het vastgoed hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus afschrijvingen.

9 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, tenzij anders vermeld.

9.1 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 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 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 marktwaarde.

9.2 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.

9.3 Voorzieningen voor pensioenen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). 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 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.

9.4 Voorziening Persoonlijk loopbaan en ontwikkelplan

De Voorziening Persoonlijk loopbaan en ontwikkelplan gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

9.5 Organisatieontwikkelingsvoorziening

Deze voorziening heeft betrekking op kosten in verband met de reorganisatie van activiteiten en wordt gevormd indien voor de groep een feitelijke of juridische verplichting is ontstaan. Een voorziening wordt gevormd indien per balansdatum een plan is geformaliseerd en hetzij de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij de betrokkenen dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd, hetzij is gestart met de implementatie van het reorganisatieplan.

Voor reorganisaties waarvoor per balansdatum een plan is geformaliseerd, maar waarvoor pas na balansdatum hetzij de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij de betrokkenen dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd, hetzij is gestart met de implementatie van het reorganisatieplan, wordt eveneens een voorziening in de balans opgenomen.

9.6 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.

10 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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.

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

11 Kortlopende schulden

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

10.4.2 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.

12 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Er is door Leystromen in 2017 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Voor de jaarlijkse huurverhoging verwijzen wij naar paragraaf 2.2 Woonlasten beheersen. 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.

13 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de 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 servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

14 Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreft overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen heeft betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

15 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten team Beheer;
- kosten team Maatschappij en Innovatie;
- verhuurderheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

16 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten 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.

17 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Waaronder begrepen:

- dotatie dubieuze debiteuren;
- contributie landelijke federatie;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

18 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

19 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

20 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen 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.

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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

21 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

22 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie 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 worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

23 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

24 Pensioenlasten

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 Leystromen op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Leystromen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. 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. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

25 Overige bedrijfslasten

Dit betreffen de overige bedrijfslasten die aan de reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

26 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

27 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.

28 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die 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 verkoopklaar 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.

29 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belasting-schulden 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. Leystromen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Leystromen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat 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.

30 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 Leystromen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

31 Toerekening baten en lasten

Met ingang van het verslagjaar 2016 heeft Leystromen de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening gepresenteerd volgens de functionele indeling. In de 'handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2017' zijn uitgangspunten uiteengezet om het functionele winst- en verliesmodel op te bouwen. Wij hebben getracht hier zoveel mogelijk bij aan te sluiten en te kiezen voor eenduidige en redelijk constante verdeelsleutels, ten einde de vergelijkbaarheid over de jaren te waarborgen.

In essentie houdt de functionele indeling in dat de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten die woningcorporaties uitvoeren, gesplitst worden per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat.

Om te komen tot een functionele indeling is allereerst onderscheid gemaakt in direct en niet direct toewijsbare opbrengsten en kosten. De direct toewijsbare opbrengsten en kosten zijn rechtstreeks aan de activiteiten toegewezen. De niet direct toewijsbare opbrengsten en kosten zijn via een kostenverdeelstaat op basis van verdeelsleutels toegerekend aan de verschillende activiteiten. Per team/ fte is bepaald voor welke activiteit deze wordt ingezet. De opbrengsten en kosten die dan als nog indirect zijn, zijn via de enkelvoudige opslagmethodiek over de directe opbrengsten en kosten verdeeld.

10.4.3 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 geldmid-

delen 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.

10.5 Toelichting op de balans

10.5.1 Immateriële vaste activa

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

	Computersoftware (x € 1000)
1 januari 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.317
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-420
Boekwaarde per 1 januari	897
Mutaties	
Investerings	171
Afschrijvingen	-284
Totaal mutaties	-113
31 december 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.489
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-704
Boekwaarde per 31 december	785
Afschrijvingspercentage	20%

10.5.2 Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1000)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1000)	Totaal
31 december 2016			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	420.336	53.799	474.135
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	610.676	5.487	616.163
Boekwaarde per 31 december 2016	1.031.012	59.286	1.090.298
<i>Herclassificatie per 1 januari 2017 n.a.v. scheidingsvoorstel:</i>			
1 januari 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	403.390	70.745	474.135
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	612.687	3.476	616.163
Boekwaarde per 1 januari 2017	1.016.077	74.221	1.090.298
Mutaties			
Overheveling DAEB - Niet-DAEB	-652	652	0
Investerings - oplevering nieuwbouw	3.879	0	3.879
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	7.096	4	7.100
Buitengebruikstellingen en desinvesteringen	-3.583	-396	-3.979
Overboekingen vanuit tdv en voorraad naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	212	772	984
Waardeveranderingen	20.938	2.457	23.395
Totaal mutaties	27.890	3.489	31.379
31 december 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	402.170	69.258	471.428
Cumulatieve herwaarderingen/waardeveranderingen	641.796	8.451	650.247
Boekwaarde per 31 december 2017	1.043.966	77.709	1.121.675

Marktwaaarde

'Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaaarde is zowel de basisversie als de full versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening van de basisversie zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd voor de woningen en de parkeerplaatsen. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd voor het bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed evenals voor de woonwagens en standplaatsen.

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Leystromen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuur-

de staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Woningcorporatie Leystromen heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 582 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn op basis van bovenstaande voorwaarden samengesteld.

Relevante veronderstellingen

- Aantallen

Woningcorporatie Leystromen heeft per 31 december 2017, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de basis- en de fullversie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Waarderingsmethodiek	Aantal onroerende zaken per 31 december 2017
Eengezinswoningen	Basisversie	6.234
Meergezinswoningen	Basisversie	2.494
Parkeerplaatsen	Basisversie	736
Garageboxen	Basisversie	134
Studenteneenheden	Basisversie	19
Extramurale zorgenheden	Basisversie	402
Bedrijfsmatig onroerend goed	Fullversie	49
Maatschappelijk onroerend goed	Fullversie	50
Intramuraal zorg onroerend goed	Fullversie	532
Woonwagens / standplaatsen	Fullversie	13
Totaal		10.663

- Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Waarderingsmethodiek	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	Basisversie	6,15% - 7,69%
Parkeerplaatsen	Basisversie	6,65% - 6,74%
Bedrijfsmatig onroerend goed	Fullversie	7,58% - 8,58%
Maatschappelijk onroerend goed	Fullversie	4,72% - 9,83%
Intramurale zorgenheden	Fullversie	1,93% - 7,93%

- Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Eengezinswoningen	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Meergezinswoningen	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Parkeerplaatsen	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Garageboxen	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Studenteneenheden	Doorexploiteerscenario
Extramurale zorgenheden	Doorexploiteerscenario
Bedrijfsmatig onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Intramuraal zorg onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Woonwagens / standplaatsen	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

- Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017

Macro economische parameters	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Brabant)	6,40%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

- Object gerelateerde parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende object gerelateerde parameters per type vastgoed zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017:

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,00%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%	0,30%

Parameters woongelegenheden*	2017
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 658,37 - € 987,55
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 647,19 - € 993,65
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 284,48 - € 474,47
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 724,41 - € 880,87
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 836
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 628
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 188
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 628
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 427
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 420
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 395
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extramuraal)	€ 387
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2017
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	3 mnd
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	0 mnd
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	6,00%
Parameters parkeergelegenheden*	2017
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 47
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 157
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 26
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 36
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%
Verkoopkosten per eenheid	€ 508
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%
Parameters parkeergelegenheden*	2017
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2017
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%

* parameters worden jaarlijks geïndexeerd

- Relevante veronderstellingen fullversie

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	conform Basisversie
Markthuur(stijging)	Op basis van marktreferenties
Exit yield	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen)
Leegwaarde(stijging)	conform Basisversie
Disconteringsvoet	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen)
Onderhoud	conform Basisversie
Technische splitsingskosten	conform Basisversie
Mutatie- en verkoopkans	conform Basisversie
Bijzondere uitgangspunten	conform Basisversie
Erfpacht	conform Basisversie

- Schattingen

Toekomstige marktontwikkelingen in het handboek modelmatig waarderen én in de door externe taxateurs gehanteerde aanannmes/schattigen ter bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben een significante invloed op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening. Om inzicht te geven in de effecten van mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters is hieronder een gevoeligheidsanalyse opgenomen voor de woongelegenheden (gewaardeerd volgens de DCF-methode). Hierin wordt zichtbaar wat de effecten zijn op de marktwaarde (in € mln.) wanneer de betreffende parameter in positieve of negatieve zin afwijkt.

Parameters	Stel afwijking t.o.v. gehanteerd gemiddelde	Effect op marktwaarde (mln.)	in % van marktwaarde
Disconteringsvoet	-5%	38	3,3%
	+5%	-35	-3,1%
Mutatiegraad: Doorexploiteren	-5%	-1	-0,1%
	+5%	1	0,1%
uitponen	-5%	-12	-1,0%
	+5%	11	1,0%
Onderhoud/beheer	-€150	13	1,1%
	+€150	-13	-1,1%
Leegwaarde	-5%	-25	-2,2%
	+5%	25	2,3%
Markthuur	-5%	-11	-0,9%
	+5%	8	0,8%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (x € 1000)	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie (x € 1000)	Niet-DAEB vastgoed in ontwikke- ling bestemd voor de eigen exploitatie (x € 1000)
1 januari 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.358	4.294	412
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	-1.189	-1.234	0
Boekwaarde per 1 januari 2017	12.169	3.060	412
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	-2.276	2.276
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	0	0	0
Totaal overheveling op basis van definitief scheidingsvoorstel	0	-2.276	2.276
Boekwaarde per 1 januari 2017	12.169	784	2.688
Mutaties			
Overheveling DAEB - Niet-DAEB	0	603	-603
Investerings	0	5.487	933
Desinvesterings	-790	0	0
Overboekings	0	-5.921	0
Herclassificatie / herkwalificatie	0	0	365
Herwaarderingen	882	0	0
Waarderveranderingen t.l.v. resultaat	0	212	-650
Overige waarderverminderingen en terugnemings daarvan	0	1.005	0
Totaal mutaties	92	1.386	45
31 december 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.568	3.224	2.733
Cumulatieve herwaarderingen/waardeveranderingen	-307	-1.054	0
Boekwaarde per 31 december 2017	12.261	2.170	2.733

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

De boekwaarde per 31 december 2017 van het DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en het niet DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie tezamen bedraagt € 4,90 mln. en sluit aan met de balanspost onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 121.000 (2016: € 94.000) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2017 van geactiveerde bouwrente bedraagt € 19.000 (2016: € 28.000).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
Aantal eenheden 1 januari	81	90
Verkopen boekjaar	0	1
Terugkopen boekjaar welke met koopgarant doorverkocht worden	0	-9
Terugkopen boekjaar	-5	-1
Aantal eenheden 31 december	76	81

Bij de contracten gebaseerd op het “Koopgarant”-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 30%. Daarnaast heeft Leystromen een terugkoopverplichting. Het aandeel van Leystromen in de waardeontwikkeling van de woning is 27,1% in 2017 en 25,6% in 2016.

De teruggekochte Koopgarant woningen zullen tijdelijk in de voorraad opgenomen worden totdat ze definitief verkocht worden.

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.

10.5.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (x € 1000)
1 januari 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.874
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	-1.848
Boekwaarde per 1 januari 2017	6.026
Mutaties	
Investerings	225
Desinvesteringen	-772
Afschrijvingen	-358
Totaal mutaties	-905
31 december 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.327
Cumulatieve herwaarderingen/waardeveranderingen	-2.206
Boekwaarde per 31 december 2017	5.121

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de 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

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met overheidsleningen 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 woningen 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 wooncomplexen zijn verzekerd onder uitgebreide condities. In 2016 zijn alle wooncomplexen getaxeerd voor de opstalverzekering. Over de verzekerde waarde wordt een premiepercentage betaald. De kantoorgebouwen van Leystromen zijn onder uitgebreide condities verzekerd.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.415 (2016: 9.950) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.248 (2016: 717) verhuureenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van de DAEB en Niet-DAEB verhuureenheden bedraagt € 1.625 mln. (2016 € 1.602 mln.).

Boekjaar 2016 Parameters bedrijfswaarde	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Jaarlijkse reguliere huurverhogingen DAEB	0,21%	0,58%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging als gevolg van harmonisatie DAEB	0,43%	0,40%	0,35%	0,19%	0,26%	0,00%	0,00%
Toegepaste huurstijging inclusief harmonisatie DAEB	0,64%	0,98%	1,42%	1,72%	2,26%	2,00%	2,00%
Huurderving DAEB	0,28%	0,28%	0,28%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Jaarlijkse reguliere huurverhogingen niet-DAEB	0,30%	0,56%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging als gevolg van harmonisatie niet-DAEB	-0,40%	-0,14%	-0,21%	-0,17%	-0,16%	0,00%	0,00%
Toegepaste huurstijging inclusief harmonisatie niet-DAEB	-0,10%	0,42%	0,86%	1,36%	1,84%	2,00%	2,00%
Huurderving niet-DAEB	2,86%	2,84%	2,81%	2,78%	2,75%	2,72%	2,68%
Mutatiegraad	7,40%	7,40%	7,40%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	0,00%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verhuurdersheffing (percentage van de WOZ-waarde)	0,543%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
Marktindex (ontwikkeling WOZ-/taxatiewaarde)	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
Saneringsheffing (percentage van de jaarhuur)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%
Minimale levensduur	15	15	15	15	15	15	15
Restwaarde woning	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Restwaarde Zorgeenheid	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Restwaarde parkeergelegenheid	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Restwaarde BOG/MOG	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Moment van discontering	mid numerando	mid numerando	mid numerando	mid numerando	mid numerando	mid numerando	mid numerando

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Leystromen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van de Leystromen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 465,40 mln. (31 december 2016 € 488,23 mln.).

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 54,95 mln. (31 december 2016 € 50,00 mln.). Hierbij zijn de uitgangspunten van het WSW gehanteerd (dus inclusief saneringsheffing en bijdrage Aw).

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

Boekjaar 2017 Parameters bedrijfswaarde	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Jaarlijkse reguliere huurverhogingen DAEB	1,21%	1,10%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%
Huurstijging als gevolg van harmonisatie DAEB	0,32%	0,26%	0,21%	0,20%	0,29%	0,00%	0,00%
Toegepaste huurstijging inclusief harmonisatie DAEB	1,53%	1,36%	1,71%	1,80%	1,89%	1,80%	2,00%
Huurderving DAEB	0,28%	0,28%	0,27%	0,27%	0,27%	0,26%	0,26%
Jaarlijkse reguliere huurverhogingen niet-DAEB	1,30%	1,27%	1,36%	1,49%	1,49%	1,68%	1,86%
Huurstijging als gevolg van harmonisatie niet-DAEB	0,79%	0,39%	0,23%	0,50%	0,46%	0,00%	0,00%
Toegepaste huurstijging inclusief harmonisatie niet-DAEB	2,09%	1,66%	1,59%	1,99%	1,95%	1,68%	1,86%
Huurderving niet-DAEB	2,81%	2,74%	2,67%	2,61%	2,54%	2,48%	2,43%
Mutatiegraad DAEB	7,40%	7,40%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Mutatiegraad niet-DAEB	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%
Verhuurdersheffing (percentage van de WOZ-waarde)	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,593%	0,593%
Marktindex (ontwikkeling WOZ-/taxatiewaarde) *	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Saneringsheffing (percentage van de jaarhuur)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Minimale levensduur	15	15	15	15	15	15	15
Restwaarde woning	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Restwaarde Zorgeenheid	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Restwaarde parkeergelegenheid	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Restwaarde BOG/MOG	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Moment van discontering	mid numerando	mid numerando	mid numerando	mid numerando	mid numerando	mid numerando	mid numerando

*: De ontwikkeling van de WOZ-waarde is in de bedrijfswaarde 2017 voor alle jaren gekoppeld aan de marktindex. In 2016 werd WOZ-waarde van 2016/2017/2018/2019 niet geïndexeerd. Dit betreft een schattingswijziging. De schattingswijziging heeft geen impact op het gepresenteerde resultaat en vermogen aangezien de bedrijfswaarde niet de primaire waarderingsgrondslag betreft. De impact op de bedrijfswaarde voor de post verhuurderheffing bedraagt € -13,1 mio.

*: De ontwikkeling van de taxatiewaarde is in de bedrijfswaarde 2017 voor alle jaren gekoppeld aan de marktindex. In 2016 werd de taxatiewaarde niet geïndexeerd. Dit betreft een schattingswijziging. De schattingswijziging heeft geen impact op het gepresenteerde resultaat en vermogen aangezien de bedrijfswaarde niet de primaire waarderingsgrondslag betreft. De impact op de bedrijfswaarde voor de post verkopen bedraagt € +2,9 mio.

Tabel verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt 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 en geïndexeerd middels de marktindex.

Verkopen 2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal verkopen	25	15	15	60	60
Opbrengstwaarde	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Gemiddelde boekwaarde (marktwaarde)	98.000	98.000	98.000	98.000	98.000
Verkopen 2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	15	15	60	60	60
Opbrengstwaarde	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000
Gemiddelde boekwaarde (marktwaarde)	96.867	108.200	115.217	106.883	110.817

Exploitatielasten

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

- Directe exploitatielasten onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten welke betrekking hebben op het vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten).

Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. Leystromen heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op het 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 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.

Kosten planmatig onderhoud

Kosten van planmatig onderhoud zijn voor 2019 en verder ingerekend conform een vast totaalbudget van € 11,5 mln. (prijspeil 2019, ongeïndexeerd). De kosten 2018 zijn ingerekend o.b.v. de voorgenomen activiteiten voor 2018.

Het inrekenen van een vast budget planmatig onderhoud is een wijziging t.o.v. voorgaande jaren; toen werd voor jaar 5 .e.v. gerekend met een normbedrag voor meergezinswoningen van € 1.150 per jaar en voor eengezinswoningen een bedrag van € 850 per jaar.

Dit betreft een schattingswijziging. De schattingswijziging heeft geen impact op het gepresenteerde resultaat en vermogen aangezien de bedrijfswaarde niet de primaire waarderingsgrondslag betreft. De impact op de bedrijfswaarde bedraagt € -16,8 mln.

Klachten- en mutatieonderhoudskosten

Kosten met betrekking tot klachtenonderhoud zijn ingerekend voor een bedrag van € 290 per gewogen OGE (€ 275 in 2016).

Met betrekking tot het mutatieonderhoud is per DAEB mutatie een bedrag ingerekend van gemiddeld € 3.750 voor 2018 en 2019 en € 3.500 voor 2020 e.v. Voor het niet-DAEB-bezit is een gemiddeld € 4.500 per mutatie ingerekend. In 2016 werd gemiddeld € 2.400 per mutatie voor het DAEB bezit en gemiddeld € 4.500 per mutatie voor het niet-DAEB-bezit ingerekend.

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 vierkante-meterprijs 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. De restwaarde wordt vervolgens contant gemaakt. 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 Leystromen. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

10.5.4 Financiële vaste activa

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

	Latente belasting- vordering (x € 1000)	Leningen u/g (x € 1000)	Deelneming (x € 1000)	Centrada, Lelystad (x € 1000)	Totaal (x € 1000)
1 januari 2017					
Boekwaarden	26.892	29	514	8.676	36.111
Mutaties					
Oprenting boekwaarde	0	0	0	337	337
Dotatie/vrijval latentie	-8.800	0	0	0	-8.800
Ontvangsten	0	0	0	-368	-368
Resultaat deelneming	0	0	18	0	18
Totaal mutaties	-8.800	0	18	-31	-8.813
Boekwaarde per 31 december 2017	18.092	29	532	8.645	27.298

Latente belastingvordering

Het saldo belastinglatenties heeft betrekking op latente belasting vorderingen die op activa en passiva ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De waarde-ringsverschillen betreffen de waardering van leningen (vordering 31 december 2017 € 1,19 mln., nominaal €1,49 mln.), de waardering van de voorwaartse ver-liescompensatie (vordering 31 december 2017 € 10,63 mln., nominaal €11,07 mln.), de waardering van Centrada, Lelystad (vordering 31 december 2017 € 1,15 mln., nominaal €1,32 mln.), de waardering van de verkopen (vordering 31 december 2017 € 0,71 mln., nominaal €0,80 mln.) en de waardering van het fiscale afschrij-vingspotentieel (vordering 31 december 2017 € 4,40 mln., nominaal 5,81 mln.). De latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij een netto renteper-centage van 3,5% wordt gehanteerd.

Voor vastgoed in exploitatie is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil.

Het verloop van de post latente belastingvorderingen, exclusief verlies-compensatie is als volgt.

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Boekwaarde per 1 januari	8.294	8.676
Disagio leningen	-113	-164
Afschrijvingspotentieel	-1.052	93
Onroerende zaken in exploitatie	332	-311
Boekwaarde per 31 december	7.461	8.294

Het verloop van de post latente belastingvordering als gevolg van verlies-compensatie is als volgt:

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Boekwaarde per 1 januari	18.598	15.782
Mutaties	-7.967	2.816
Boekwaarde per 31 december	10.631	18.598
Totaal belastinglatenties	18.092	26.892

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 9,48 mln. binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglaten-tie bedraagt € 19,17 mln. (2016: € 36,06 mln.).

Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Startersleningen	29	29
Totaal boekwaarde leningen u/g	29	29

De startersleningen zijn in 2014 aangegaan voor tenminste 10 jaar, derhalve is in 2024 de eerste keer dat buiten een verkoop een mutatie kan plaatsvinden.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De Toegelaten Instelling (TI) Leystromen heeft verbindingen c.q. relaties met 2 rechtspersonen: Leye Holding B.V. met daaronder Leye Energie B.V.

De gepresenteerde deelneming betreft een 100% deelneming in Leye Holding B.V. Gezien de geringe belangen van deze deelneming is deze niet meegeconsolideerd. Er wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling voor consolidatie overeenkomstig artikel 407 lid 1a.

	aandeel	resultaat boekjaar (x € 1000)	netto vermogens- waarde per 31 december 2017 (x € 1000)
Leye Holding B.V. te Rijen	100%	18	532
		18	532

Centrada, Lelystad

Leystromen heeft in het kader van matching 105 appartementen gerealiseerd - het Ravelijn - 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.

10.5.5 Voorraden

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Verkrijgings- / vervaardigingsprijs	3.950	5.435
Cumulatieve waardemutaties	-244	-1.485
Boekwaarde per 31 december	3.706	3.950

In totaal is er ultimo 2017 1 (2016: 1) woning verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat deze woning binnen een jaar wordt verkocht met een boekwaarde van € 210.000. De verwachte opbrengst bedraagt € 210.000. Daarnaast zijn ultimo 2017 4 (2016: 4) grondposities verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop.

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

	2017	2016	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Teruggekochte koopgarantwoningen	1	1	210	212
Grondposities	4	4	3.496	3.738
			3.706	3.950
Voorraad in ontwikkeling bestemd voor de verkoop				
Vervaardigingsprijs			2.448	2.948
Af: voorziening voor verwachte verliezen			-	-
Boekwaarde per 31 december			2.448	2.948

10.5.6 Vorderingen

	31 december 2017 (x € 1000)		31 december 2016 (x € 1000)	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	566	431	781	399
Gemeenten	8	-	-	-
Belastingen en sociale premies	-	-	-	-
Overige vorderingen	106	-	571	-
Overlopende activa	602	-	1.174	-
	1.282	431	2.526	399
<i>Huurdebiteuren</i>			2017	2016
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:			(x € 1000)	(x € 1000)
Huurdebiteuren			1.016	1.174
Af : voorziening wegens oninbaarheid			-450	-393
Totaal huurdebiteuren			566	781
De huurachterstand huurdebiteuren ultimo 2017 is 0,87% van de jaarhuur (2016: 1,03%).				
Het verloop van de voorziening huurdebiteuren wegens oninbaarheid is als volgt:				
Boekwaarde per 1 januari			393	635
Bij: dotatie ten laste van exploitatie			108	48
Af: afgeboekte oninbare posten			-51	-290
Boekwaarde per 31 december			450	393
<i>Gemeenten</i>				
Vorderingen op gemeente Alphen Chaam			2	0
Vorderingen op gemeente Baarle Nassau			0	0
Vorderingen op gemeente Gilze en Rijen			1	0
Vorderingen op gemeente Goirle			4	0
Vordering op gemeente Hilvarenbeek			0	0
Vordering op gemeente Oisterwijk			1	0
Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december			8	0
<i>Overige vorderingen</i>			2017	2016
Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:			(x € 1000)	(x € 1000)
Overige debiteuren			106	571
Totaal overige vorderingen per 31 december			106	571
<i>Overlopende activa</i>			2017	2016
Nog te verzenden facturen			(x € 1000)	(x € 1000)
Overige overlopende activa			4	12
Totaal overlopende activa per 31 december			598	1.162
			602	1.174

10.5.7 Liquide middelen

			2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Bank			5.809	7.392
Totaal liquide middelen			5.809	7.392

De liquide middelen staan voor een bedrag van volledig ter vrije beschikking van Leystromen.

10.5.8 Eigen vermogen

			2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Het verloop van de overige reserves is als volgt:				
Boekwaarde per 1 januari			93.801	83.142
Realisatie uit hoofde van verkoop			1.266	2.154
Resultaatbestemming			-7.083	8.505
Boekwaarde per 31 december			87.984	93.801

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

	Herwaarderingsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie (x € 1000)	Herwaarderingsreserve niet-DAEB- vastgoed in exploitatie (x € 1000)	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (x € 1000)	Totaal (x € 1000)
Boekwaarde per 1 januari 2016	616.455	13.711	3.037	633.203
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.997	-173	-303	-2.473
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	44.634	1966	321	46.921
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.186	-557	0	-1.743
Herclassificaties/herkwalificaties	-435	435	0	0
Overige mutaties	693	-417	0	276
Boekwaarde per 31 december 2016	658.164	14.965	3.055	676.184
Boekwaarde per 31 december 2016	658.164	14.965	3.055	676.184
Herclassificaties/herkwalificaties	5.246	4.861	0	-385
Boekwaarde per 1 januari 2017	652.918	19.826	3.055	675.799
Boekwaarde per 1 januari 2017	652.918	19.826	3.055	675.799
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3188	-152	-240	-3.580
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	55.861	5.724	638	62.223
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-26.320	-935	0	-27.255
Herclassificaties/herkwalificaties	68	-68	0	0
Overige mutaties	-1.444	-845	0	-2.289
Boekwaarde per 31 december 2017	677.895	23.550	3.453	704.898

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 22,90 mln. voor een deel ten laste van de overige reserves

te brengen (€ 7,08 mln.) en voor een deel ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen (€ 29,98 mln.).

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

10.5.9 Voorzieningen

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren</i>		
Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureren is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	1.038	0
Dotaties	2.552	1.038
Onttrekkingen	-1.038	0
Boekwaarde per 31 december	<u>2.552</u>	<u>1.038</u>
Verwacht wordt dat het bedrag van € 2,55 mln. (2016: € 1,04 mln.) op balansdatum binnen twee jaar wordt gerealiseerd.		
<i>Voorziening bouwclaims</i>		
Het verloop van de post voorziening bouwclaims is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	2.882	3.031
Onttrekkingen	-172	-149
Boekwaarde per 31 december	<u>2.710</u>	<u>2.882</u>
Verwacht wordt dat het bedrag van € 2,7 mln. (2016: € 2,9 mln.) op balansdatum binnen vijf jaar wordt gerealiseerd.		
<i>Voorziening lagere marktwaarde derivaten</i>		
Het verloop van de post voorziening lagere marktwaarde derivaten is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	150	180
Onttrekkingen	-30	-30
Boekwaarde per 31 december	<u>120</u>	<u>150</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 ineffectieve deel van het derivaat van de Deutsche Bank. De marktwaarde van dit derivaat, een Forward Rate Based, bedroeg ultimo 2011 € 14,4 mln. De marktwaarde van een reguliere swap bedroeg ultimo 2011 € 14,1 mln.; dit resulteerde in een afwaardering van € 300.000.

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 mln. wordt geknipt in drie posten van ieder € 10 mln. 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 € 30.000.

Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan

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

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
Boekwaarde per 1 januari	223	255
Opnames	-31	-72
Onttrekkingen/dotaties	27	40
Boekwaarde per 31 december	219	223

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 maximum van € 4.500 bij fulltime dienstverband en 5 jaar in dienst bij 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

Organisatieontwikkelingsvoorziening

Het verloop van de post organisatieontwikkelingsvoorziening is als volgt:

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
Boekwaarde per 1 januari	1.323	1196
Opnames	-810	-47
Dotaties/vrijval	-295	174
Boekwaarde per 31 december	218	1.323

De opgenomen organisatieontwikkelingsvoorziening per balansdatum voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden conform RJ 252.413. Er is een gedetailleerd plan voor het organisatieveranderingstraject geformaliseerd en uiteengezet aan het personeel middels personeelsbijeenkomsten en functiehandboek.

Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
Glasfonds		
Boekwaarde per 1 januari	181	109
Ontvangsten	99	74
Kosten	-114	-102
Dotatie vanuit Leystromen	0	100
Boekwaarde per 31 december	166	181

De voorziening met betrekking tot het glasfonds heeft per 31 december 2017 een waarde van € 166.000. Verwacht wordt dat het bedrag van € 166.000 (2016: € 181.000) op balansdatum binnen vijf jaar wordt gerealiseerd.

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
Serviceabonnement		
Boekwaarde per 1 januari	44	0
Ontvangsten	107	97
Kosten	-99	-93
Dotatie vanuit Leystromen	0	40
Boekwaarde per 31 december	52	44

De voorziening met betrekking tot het serviceabonnement heeft per 31 december 2017 een waarde van € 52.000. Verwacht wordt dat het bedrag van € 52.000 (2016: € 44.000) op balansdatum binnen vijf jaar wordt gerealiseerd.

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
Overig		
Boekwaarde per 1 januari	62	129
Opnames	-62	-67
Boekwaarde per 31 december	0	62

Deze voorziening is gevormd ten behoeve van de op Leystromen 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.

10.5.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden leningen overheid en kredietinstellingen

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

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
Boekwaarde per 1 januari	364.658	374.827
Bij: nieuwe leningen	300	22.350
Af: aflossingen	-4.573	-32.519
Boekwaarde per 31 december	360.385	364.658
Waarvan kortlopend	24.717	4.569
Gepresenteerd als langlopend	335.668	360.089

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

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2017	3.043	361.615	364.658
Bij: opnames flex roll-over	0	300	300
Af: aflossingen	-246	-4.327	-4.573
Boekwaarde per 31 december 2017	2.797	357.588	360.385
Waarvan kortlopend	-262	-24.455	-24.717
Gepresenteerd als langlopend	2.535	333.133	335.668

Rente en kasstroomrisico

Rentepercentages	
Roll over leningen	66.760
0% - 2%	8.389
2% - 3%	9.642
3% - 4%	93.080
4% - 5%	172.268
5% - 6%	3.674
> 6%	6.572
	360.385

De genoemde bedragen in deze tabel zijn inclusief de kortlopende aflossingsverplichting. De kortlopende aflossingsverplichting ultimo 2016 bedroeg € 4,6 mln en de aflossingsverplichting binnen 5 jaar bedroeg ultimo 2016 € 107,9 mln.

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 2017 3,94% (2016: 4,01%) en de marktwaarde bedraagt per 31 december 2017 € 443,3 mln. (2016: € 469,5 mln.).

Met ingang van 1 januari 2014 is de Richtlijn 290 Financiële instrumenten aangepast door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In deze aangepaste Richtlijn zijn bepalingen opgenomen voor de verwerking van embedded derivaten, middels het afsplitsen van embedded derivaten van het basiscontract. Volgens de berekening van Richtlijn 290.827 moet het embedded derivaat uit betreffende lening van de ABN AMRO Bank niet afgesplitst worden en separaat gewaardeerd te worden. Leystromen heeft een geldlening bij ABN AMRO van € 20 mln. 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 jaars constant maturity swap rente. De reële waarde van het embedded derivaat bedraagt ultimo boekjaar € 1,720 mln. negatief (31 december 2016 € 1,857 mln. negatief).

Renteherzienings- periode		Aflossingsverplichting	
Roll over leningen	66.760	< 1 jaar	24.717
van 1 tot 6 maanden	-	van 1 tot 5 jaar	130.352
van 6 tot 12 maanden	734	van 5 tot 10 jaar	76.391
van 1 tot 5 jaar	2.905	van 10 tot 15 jaar	21.921
van 5 tot 10 jaar	3.637	van 15 tot 20 jaar	47.912
> 10 jaar	-	> 20 jaar	59.092
Geen renteherziening	286.349		
	360.385		360.385

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 2017 beschikt Leystromen 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 2017	-€ 21.078
Marktwaarde per 31 december 2016	-€ 24.203
BNG	
Onderliggende nominale waarde	€ 5.000
Einde looptijd	3 juli 2023
Te ontvangen rentevergoeding	3M Euribor
Te betalen rentevergoeding	4,839%
Marktwaarde per 31 december 2017	-€ 1.362
Marktwaarde per 31 december 2016	-€ 1.642
BNG	
Onderliggende nominale waarde	€ 5.000
Einde looptijd	2 mei 2022
Te ontvangen rentevergoeding	3M Euribor
Te betalen rentevergoeding	4,690%
Marktwaarde per 31 december 2017	-€ 1.140
Marktwaarde per 31 december 2016	-€ 1.407

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

Rekening courant Leye Holding B.V.

De rekening courant Leye Holding B.V. betreft de rekening courant tussen Leystromen en Leye Holding B.V. De gelden welke Leye Holding B.V. ontvangt ten behoeve van Leystromen, alsmede gelden welke Leye Holding B.V. verschuldigd is aan Leystromen en die opeisbaar zijn geworden, worden toegevoegd aan het rekening courant saldo. Leystromen is over het gemiddelde rekening courant saldo op jaarbasis rente verschuldigd aan Leye Holding. Deze rente is gelijk gesteld aan de rente die wordt toegerekend aan projecten en bedraagt voor 2017 3,5%. De rentevergoeding wordt per 31 december in de rekening courant verrekend.

De samentelling en het verloop is als volgt:

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Boekwaarde per 1 januari	514	497
Oprenting	18	17
Boekwaarde per 31 december	532	514

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:

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	13.230	14.548
Waardemutaties	-1.004	-1.335
Boekwaarde per 1 januari	12.226	13.213
Mutaties		
Terugkopen	-794	-1.531
Verkopen	-	213
Waardemutatie	734	331
Saldo mutaties	-60	-987
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	12.436	13.230
Waardemutaties	-270	-1.004
Boekwaarde per 31 december	12.166	12.226

In 2017 zijn 3 woningen teruggekocht en geherclassificeerd naar voorraad bestemd voor verkoop, omdat deze niet meer onder een VOV-regeling verkocht gaan worden. Daarnaast zijn 2 woningen afgekocht, deze vallen ook niet meer onder de VOV-regeling. Als gevolg van een gemiddelde waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 7,55%, stijgt de terugkoopverlichting in 2017 met € 734.000.

10.5.10 Kortlopende schulden

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
Schulden aan leveranciers	780	1.715
Schulden aan leveranciers	780	1.715
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van de langlopende schulden - overheid	262	245
Kortlopend deel van de langlopende schulden - kredietinstellingen	24.455	4.324
	24.717	4.569
Af te dragen pensioenpremies		
Af te dragen pensioenpremies	95	0
	95	-
Belastingen & sociale premies		
Omzetbelasting	1.572	938
Loonheffing en sociale premies	471	153
	2.043	1.091
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente geldleningen	5.922	6.019
Vakantiedagen	228	191
Vooruitgefactureerde huur	576	685
Nog af te rekenen servicekosten	382	491
Nog te ontvangen facturen nieuwbouw	713	415
Nog te ontvangen facturen onderhoud	1.293	1.013
Diversen	1.254	883
	10.368	9.507

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 2,7 mln. (2016: € 2,8 mln.) voor Leystromen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

2017	2016
14.079	15.206

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 meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. De verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Leystromen heeft aan het WSW een onherroepelijk en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt, zoals bedoeld in het Reglement van Deelneming, waardoor het WSW de mogelijkheid heeft direct hypotheek te vestigen op het "ingezette" bezit van Leystromen. Het WSW zal hiervan gebruik maken indien Leystromen niet voldoet aan de normen van het WSW, of als er op een andere manier een noodzaak is tot beheersing van de risico's.

Kredietfaciliteiten

Leystromen heeft een kredietfaciliteit van € 3 mln. bij de Rabobank.

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 december 2017 113,4% versus 104,1% per 31 december 2016.

De vereiste dekkingsgraad op langere termijn is circa 125%. Het fonds heeft dus een reserve tekort op die langere termijn. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

Financiële instrumenten

Leystromen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past 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 2017 € 25,30 mln. negatief (31 december 2016 € 29,11 mln. negatief). Dit is inclusief het embedded derivaat bij ABN Amro van € 1,72 mln. negatief (31 december 2016 € 1,86 mln. negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van 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 afschermende 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, te weten 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 Commissarissen inclusief een motivatie waarom een derivaat wordt gebruikt.

Daarnaast heeft het Aw 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 Aw verzonden en dit heeft uiteindelijk geresulteerd dat met de BNG is overeengekomen dat de toezicht belemmerende bepalingen zodanig geformuleerd zijn, dat deze niet langer als toezichtbelemmerd gelden. Het Aw heeft de monitoring op de eliminatie van de toezichtbelemmerende bepalingen beëindigd.

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

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

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 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. Leystromen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Leystromen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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 renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt 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 Leystromen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Leystromen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

De afgesloten derivaten zijn ultimo 2017 als volgt verdeeld in boekwaarde, nominale waarde en marktwaarde, alsmede de onderliggende lening:

Reële waarde per categorie financiële derivaten

Bedragen x € 1.000	Boekwaarde	Nominaal	Marktwaarde	Onderliggende lening
BNG swap 4,69%	0	5.000	-1.140	5.000
BNG swap 4,839%	0	5.000	-1.362	5.000
Deutsche Bank swap 5,18% 1)	-120	30.000	-21.078	30.000
ABN AMRO 4,54% of 5,54%	0	20.000	-1.720	20.000
Totaal	-120	60.000	-25.300	60.000

1) De swap van de Deutsche Bank is vastgelegd in een drietal contracten van ieder € 10 mln. 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	25.000	5.000	-	-
Embedded derivaat	-	-	-	-	20.000

Eigen middelen beleid derivaten

Leystromen heeft in 2008 een derivaat (FRB swap) afgesloten met Deutsche Bank van € 30 mln. en deze kent een looptijd tot 10 september 2038. Omdat de Deutsche Bank in 2013 voornemens was om de mutual break clause te gaan effectueren, waardoor er voor Leystromen liquiditeitsrisico zou ontstaan, is op 28 september 2012 met de bank overeengekomen om de FRB swap om te zetten naar een reguliere swap met een vast percentage van 5,18%.

De hoofdsom van € 30 mln. wordt opgedeeld in drie delen van ieder € 10 mln. 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.

In 2018 zal de omzetting naar een reguliere swap plaatsvinden, die met de invoering van de nieuwe Beleidsregels per 1 oktober 2012 van kracht geworden is. Op basis van de reeds gerealiseerde operationele kasstromen en verkoopopbrengsten van bestaande huurwoningen over de jaren 2011, 2012 en 2013 heeft het WSW bepaald dat Leystromen voldoende eigen middelen gegeneerd heeft om een liquiditeitsbuffer aan te leggen om een eventueel liquiditeitsrisico op te vangen als de rente met 2% gaat dalen. Dit heeft geresulteerd in een ophoging

van het borgingsplafond met € 32,8 mln., waardoor extra geld in de vorm van leningen kan worden aangetrokken. In 2015 is een flexibele roll over lening van € 32,8 mln. aangetrokken. Deze lening is voor 20% opgenomen worden en direct weer teruggeplaatst op een bestaande flexibele roll over lening. Hiermee zijn voldoende middelen voorhanden om de verwachte eerste break in september 2018 mee te kunnen financieren.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

10.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

10.6.1 Huuropbrengsten

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	57.809	59.949
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.890	2.437
	61.699	62.386
Af: huurderiving wegens leegstand	218-	-248
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	61.481	62.138
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.169	2.622
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.477	1.430
	4.646	4.052
Af: huurderiving wegens leegstand	259-	-311
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.387	3.741
Totaal huuropbrengsten	65.868	65.879

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

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Gemeente Alphen-Chaam	2.251	2.246
Gemeente Baarle-Nassau	2.202	2.227
Gemeente Gilze en Rijen	22.222	22.085
Gemeente Goirle	16.837	16.888
Gemeente Hilvarenbeek	6.842	6.857
Gemeente Oisterwijk	15.393	15.456
Gemeente Tilburg	121	120
Totaal huuropbrengsten	65.868	65.879

10.6.2.1 Opbrengsten servicecontracten

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Overige goederen, leveringen en diensten	2.217	2.563
Af: opbrengstderving wegens leegstand	-	0
Totaal opbrengsten vergoedingen	2.217	2.563

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

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Gemeente Alphen-Chaam	73	36
Gemeente Baarle-Nassau	79	13
Gemeente Gilze en Rijen	739	853
Gemeente Goirle	586	1.131
Gemeente Hilvarenbeek	211	161
Gemeente Oisterwijk	526	369
Gemeente Tilburg	3	-
Totaal opbrengsten vergoedingen	2.217	2.563

10.6.2.2 Lasten servicecontracten

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Overige goederen, leveringen en diensten	-2.062	-2.398
Totaal lasten leveringen en diensten	-2.062	-2.398

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

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Gemeente Alphen-Chaam	-68	-35
Gemeente Baarle-Nassau	-73	-25
Gemeente Gilze en Rijen	-688	-841
Gemeente Goirle	-545	-1.011
Gemeente Hilvarenbeek	-196	-186
Gemeente Oisterwijk	-489	-300
Gemeente Tilburg	-3	0
Totaal lasten leveringen en diensten	-2.062	-2.398

10.6.3 Overheidsbijdragen

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Overige rijksbijdragen	18	9
Totaal overheidsbijdragen	18	9

10.6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Toegerekende personeelskosten	-2.216	-2.203
Toegerekende overige organisatiekosten	-2.641	-3.659
Toegerekende afschrijvingen	-360	-323
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.217	-6.185

10.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-6.631	-6.818
Onderhoudslasten (cyclisch)	-12.201	-9.206
Toegerekende personeelkosten	-1.860	-2.047
Toegerekende organisatiekosten	-1.546	-1.851
Toegerekende afschrijvingskosten	-240	-224
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-22.478	-20.146
Laatst onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	-21.284	-19.506
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.194	-640
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-22.478	-20.146
<i>De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
(Dynamisch) planmatig onderhoud	-11.426	-8.839
Mutatieonderhoud	-2.948	-2.888
Reparatieonderhoud	-3.093	-2.529
Energetische maatregelen	-365	-1.259
Toegerekende kosten	-3.452	-3.991
Totaal onderhoudslasten	-21.285	-19.506
<i>De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
(Dynamisch) planmatig onderhoud	-775	-367
Mutatieonderhoud	-70	-38
Reparatieonderhoud	-155	-103
Energetische maatregelen	0	-1
Toegerekende kosten	-194	-131
Totaal onderhoudslasten	-1.194	-640

10.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Toegerekende overige organisatiekosten	-956	-907
Onroerende zakenbelasting	-2.899	-2.797
Verhuurderheffing	-7.435	-6.920
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.290	-10.624

10.6.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
Opbrengst verkopen projecten	396	2.902
Bij/af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	396	2.902

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-440	-2.138

Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
Toegerekende personeelskosten	-13	0
Toegerekende overige organisatiekosten	-39	-65
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-52	-65

10.6.8 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:

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.713	4.224
Af: direct toerekenbare kosten	-140	-391
Af: boekwaarde (marktwaarde)	-1.682	-2.972
Af: toegerekende organisatiekosten	-95	-90
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	796	771
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	820	2.183
Af: direct toerekenbare kosten	-82	-1
Af: boekwaarde (marktwaarde)	-362	-2.179
Af: toegerekende organisatiekosten	-39	-37
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	337	-34
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.133	737

10.6.9.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-2.303	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-2.303	0
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-2.340	-2.271
Overige waardeverminderingen	-650	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.990	-2.271

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

10.6.9.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	20.938	37.724
Afname marktwaarde	0	0
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	20.938	37.724
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	2.457	0
Afname marktwaarde	-	-504
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.457	504
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	23.395	37.220

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

10.6.9.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	882	396
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	882	396

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

10.6.9.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Herclassificatie van MVA VOV naar voorraad koopwoningen	137	641
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	137	641

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed bestemd voor verkoop wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

10.6.10 Netto resultaat overige activiteiten

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>		
Inschrijfgelden	31	36
Ontvangen bijdrage sleutels/pasjes	5	4
Administratiekosten vergoedingen	22	15
Beheervergoeding	779	321
Overige exploitatieopbrengsten	8	43
Totaal opbrengst overige activiteiten	845	419
<i>Kosten overige activiteiten</i>		
Bijdrage VVE	-35	-34
Overige exploitatielasten	-306	-136
Toegerekende organisatiekosten	-13	-29
Toegerekende salarislasten	-25	-49
Toegerekende afschrijvingskosten	-2	-4
Totaal kosten overige activiteiten	-381	-253
Netto resultaat overige activiteiten	464	166

10.6.11 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Computersoftware	-284	-281
Immateriële vaste activa	-284	-281
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-358	-303
Materiële vaste activa	-358	-303
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	-642	-584

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie hoofdstuk 10.4.2 'Toerekening baten en lasten'.

10.6.12 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
Lonen en salarissen	4.601	4.492
Sociale lasten	737	740
Pensioenlasten	740	753
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	6.078	5.985

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie hoofdstuk 10.4.2 'Toerekening baten en lasten'.

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

	2017	2016
Belegger	9	9
Beheer	42	41
Ontwikkelaar	5	5
Maatschappij & innovatie	11	9
Ondersteunende teams	25	24
	92	88

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.6.13 Overige bedrijfslasten

	2017	2016
	(x € 1000)	(x € 1000)
<i>Algemene kosten</i>		
Kosten automatisering	-953	-970
KWH label	-29	-29
Advieskosten	-798	-558
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	-65	-71
Porti- en telefoonkosten	-184	-214
Kosten controle jaarrekening	-139	-197
Klein gereedschap	-84	-68
Contributies en abonnementen	-42	-39
Kantinekosten	-103	-103
Verzekeringskosten	-22	-11
Incassokosten	-44	-29
Diverse bedrijfslasten	-47	-50
	-2.510	-2.339
<i>Huisvestingskosten</i>		
Gas, water en elektra	-71	-69
Belasting & verzekering	-2	-14
Onderhoud kantoren en inventaris	-83	-50
Schoonmaakkosten	-96	-114
Overige huisvestingskosten	-82	-66
	-334	-313

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
<i>Personeel van derden</i>		
Personeel derden	-844	-1.201
	-844	-1.201
<i>Overige personeelskosten</i>		
Reis- en verblijfkosten	-134	-136
Opleidingskosten	-186	-193
Wervingskosten	-49	-6
Dotatie voorziening PLOP	-27	-31
Dotatie organisatieontwikkelingsvoorziening	314	-174
Overige personeelskosten	-234	-284
	-316	-824
<i>Verhuur en promotiekosten</i>		
Bewonersblad en woonkrant	-111	-141
Participatiekosten	-17	-6
Representatiekosten	-7	-7
	-135	-154
Totale overige bedrijfslasten	-4.139	-4.835

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie hoofdstuk 10.4.2 'Toerekening baten en lasten'.

10.6.14 Overige organisatiekosten

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Acquisitie- en af te boeken kosten projecten	-9	-186
Nagekomen kosten projecten	-154	563
Mutatie voorzieningen bouwclaims	171	149
Overige lasten	-1	-10
Toegerekende organisatiekosten	-200	-204
Toegerekende salarislaster	-576	-288
Totaal kosten overige activiteiten	-769	24

10.6.15 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	-658	-756
Leefbaarheid niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-50	-46
Totaal leefbaarheid	-708	-802

Specificatie accountants honoraria Deloitte

2017	Accountantskosten (x € 1000)	Overige diensten (x € 1000)	Totaal (x € 1000)
Controle van de jaarrekening 2017	128	-	128
Andere controle-opdrachten	11	-	11
Fiscale adviesdiensten	-	122	122
	139	122	261
2016	Accountantskosten (x € 1000)	Overige diensten (x € 1000)	Totaal (x € 1000)
Controle van de jaarrekening 2016	138	-	138
Andere controle-opdrachten	12	-	12
IT-audit	-	-	-
Fiscale adviesdiensten	-	66	66
	150	66	216

Voor de accountantskosten maakt Leystromen gebruik van de methode waarin kosten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben.

10.6.16 Financiële baten en lasten

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
<i>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</i>		
Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-734	-332
Vrijval voorziening lagere marktwaarde derivaten	30	30
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-704	-302
	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
<i>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Renteopbrengst activa in ontwikkeling	122	94
Rente financiële vaste activa	337	338
Totaal opbrengsten van vorderingen vaste activa en van effecten	459	432
	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	6	3
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6	3
	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-14.265	-14.839
Overige rentelasten	-18	-17
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-14.283	-14.856

10.6.17 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Dotatie latente belastingvordering	-8.800	2.434
Totaal belastingenresultaat	-8.800	2.434
Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	31.697	51.205
Correctie opbrengst verkopen	-462	-5.145
Correctie afschrijvingen	-3.633	-3.099
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-629	-678
Correctie waardeveranderingen	34.792	-23.390
Correctie rentebaten	-351	-304
Correctie onderhoud	-3.657	-788
Fiscaal resultaat projecten	3.160	1.843
Correctie overige bedrijfslasten	-778	527
Gemengde kostenaf trek	18	17
	60.157	20.188
Te verrekenen fiscaal verlies	-60.157	20.188
Belastbaar bedrag	0	0

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk over het boekjaar bedraagt -27,8% (2016: 4,8%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de permanente en tijdelijke verschillen tussen commercieel en fiscaal resultaat en de voorwaartse verliescompensatie uit het verleden.

10.6.18 Resultaat deelnemingen

	2017 (x € 1000)	2016 (x € 1000)
Resultaat deelneming Leye Holding B.V.	18	17
Totaal resultaat deelnemingen	18	17

10.7 Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

10.7.1 Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2017 geldmiddelen zijn opgeofferd. In 2017 zijn geen investeringen verricht door middel van financiële leasing, welke niet in het kasstroomoverzicht worden opgenomen. Van de totale investeringen van € 13,52 mln. kan een bedrag van ongeveer € 6,8 mln. worden aangemerkt als uitbreidingsinvesteringen.

10.7.2 Samenstelling geldmiddelen

	Bedragen x € 1.000	
Liquide middelen per 31 december 2016	7.392	
Geldmiddelen per 31 december 2016		7.392
Balansmutatie geldmiddelen in 2017		-1.583
Liquide middelen per 31 december 2017	5.809	
Geldmiddelen per 31 december 2017		5.809

Van de per 31 december 2017 aanwezige geldmiddelen is een bedrag van € 0 (31 december 2016: € 0) niet vrij beschikbaar.

10.8 Overige toelichtingen

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

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (WNT) trad met ingang van 1 januari 2013 in werking. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening evenals een opgave daarvan bij de vakminister. Leystromen voldoet volledig aan alle kaders in de WNT. Middels de navolgende informatie geven we invulling aan de publicatieverplichting.

10.8.2 Bestuurders

Sinds 1 januari 2014 is van kracht de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Deze regeling is een afgeleide van de per 1 januari 2013 in werking getreden Wet Normering Topinkomens. Voor de bestuurder van Leystromen is bezoldigingsklasse G (maximaal € 170.000) uit de regeling van toepassing. Voor de bezoldiging van de bestuurder van Leystromen kwam in 2017 een bedrag van € 205.896 ten laste van de woningcorporatie.

De bezoldiging van bestuurder omvat:

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

De heer R.W.M.G. Marx is vanaf 1 mei 2013 bestuurder van Leystromen. Hij heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd en een fulltime dienstverband. Met de bestuurder maakten we geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria.

Bedragen x €	R.W.M.G. Marx
Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Periodiek betaalde beloningen	€ 154.211
Beloningen betaalbaar op termijn ¹	€ 15.788
Subtotaal	€ 169.999
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 169.999
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
Correctie 2015 en 2016 periodiek betaalde beloningen	€ 35.897
Correctie 2015 en 2016 beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.
Totale bezoldiging	€ 205.896

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 1998.

Reden waarom de overschrijding is toegestaan	De overschrijding van het bezoldigingsmaximum wordt veroorzaakt doordat bij de controle van de jaarrekening 2016 is vastgesteld dat, gelet op het aantal gewogen verhuureenheden, de bestuurder in een verkeerde bezoldigingsklasse ingedeeld was (F in plaats van G). Ook in 2015 was de bestuurder ingedeeld in de verkeerde bezoldigingsklasse (F in plaats van G) gelet op het aantal gewogen verhuureenheden. In de met de bestuurder afgesloten arbeidsovereenkomst is afgesproken dat de groei van de bezoldiging afhankelijk is van de ruimte die door de WNT wordt geboden alsmede het functioneren van de heer Marx. De Raad van Commissarissen heeft naar aanleiding van bovenstaande bevinding besloten om de bezoldiging van de bestuurder met terugwerkende kracht aan te passen op basis van bezoldigingsklasse G (maximaal € 167.000 in 2015 en maximaal € 168.000 in 2016) en dit uit te betalen in 2017. Dit deel (totaal € 35.897) van de bezoldiging 2017 is dus toerekenbaar aan de jaren 2015 en 2016. De overschrijding van het bezoldigingsmaximum 2017 is daarmee een overschrijding die niet leidt tot een onverschuldigde betaling.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 134.514
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 15.457
Totale bezoldiging 2016	€ 149.971

10.8.3 Raad van Commissarissen

Voor de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen kwam in 2017 een bedrag van € 79.269 ten laste van Leystromen. Er was bij de leden van de Raad van Commissarissen geen sprake van belastbare onkostenvergoedingen of beloningen betaalbaar op termijn.

bedragen x € 1	J.A. Scholten	J.F.E. de Kimpe	C.C.J.T. van Berkel
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01/ – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Beloning	€ 19.125	€ 12.750	€ 12.750
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 25.500	€ 17.000	€ 17.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Correctie beloning 2015 en 2016	€ 4.073	€ 2.715	€ 2.715
Totale bezoldiging	€ 23.198	€ 15.465	€ 15.465
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01/ – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Beloning	€ 16.644	€ 11.250	€ 11.250
Totale bezoldiging 2016	€ 16.644	€ 11.250	€ 11.250

bedragen x € 1	C.T. de Wuffel	P.S. van Gennip	D.P.J. Woestenberg
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01/ – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/8
Bezoldiging			
Beloning	€ 12.750	€ 12.750	€ 7.550
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 17.000	€ 17.000	€ 11.318
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Correctie beloning 2015 en 2016	€ 2.715	€ -	€ -
Totale bezoldiging	€ 15.465	€ 12.750	€ 7.550
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01/ – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Beloning	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250
Totale bezoldiging 2016	€ 11.250	€ 11.250	€ 11.250

bedragen x € 1	B.A.M. Elbers
Functiegegevens	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	15/11 – 31/12
Bezoldiging	
Beloning	€ 1.594
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 2.189
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
Correctie beloning 2015 en 2016	n.v.t.
Totale bezoldiging	€ 1.594
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	pas in 2017 lid RvC
Beloning	n.v.t.
Totale bezoldiging 2016	n.v.t.

In deze bezoldiging is bij vier leden een correctie verwerkt die voortkomt uit de indeling van de bestuurder in de verkeerde bezoldigingsklasse in 2015 en 2016 (zie 10.8.2). Eén lid van de Raad heeft afgezien van deze correctie. Het per 31 augustus 2017 aftredende lid heeft afgezien van de correctie en de aanpassing in 2017. Bij het per 15 november 2017 nieuw aangetreden lid was een correctie niet aan de orde.

De nabetaling in 2017 over 2015 en 2016 leidt niet tot een overschrijding van het in het kader van de WNT geldende maximum: € 25.500 voor de voorzitter en € 17.000 voor een lid.

10.8.4 Overige functionarissen

Naam topfunctionaris	Functie
L.H.J. Kokhuis	Adviseur Raad van Commissarissen

Per 31 december 2015 is de heer L.H.J. Kokhuis teruggetreden als lid van de Raad van Commissarissen. Hij bleef nog tot 1 mei 2017 verbonden als adviseur aan de Raad van Commissarissen. Omdat hij lid is geweest van de Raad van Commissarissen, wordt hij in het kader van de Wet Normering Topinkomens gezien als een gewezen topfunctionaris. In 2017 heeft hij geen bezoldiging ontvangen.

Opstellen jaarrekening Bestuur

Opgesteld door Bestuurder

Rijen, 20 juni 2018

R.W.M.G. Marx
Bestuurder

Goedgekeurd en vastgesteld in de vergadering Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2017 laten onderzoeken. Tevens heeft zij kennis genomen van de bevindingen van de accountant. Op grond hiervan wordt aan het Bestuur decharge verleend.

Rijen, 20 juni 2018

J.A. Scholten, voorzitter

J.F.E. de Kimpe, lid

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

C.T. de Wuffel, lid

B.A.M. Elbers, lid

P.S. van Gennip, lid

12.1 Statutaire resultaatbestemming

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

12.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring bij de jaarrekening is opgenomen op pagina 98.

DAEB Balans per 1 januari 2018

ACTIVA	(bedragen x € 1.000)	Ref	01-01-18
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	10.5.1		
Computersoftware			741
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	10.5.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.043.966	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		-	
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.523	
Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden		3.131	
			1.048.620
<i>Materiële vaste activa</i>	10.5.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.835	
			4.835
<i>Financiële vaste activa</i>	10.5.4		
Leningen u/g		19	
Interne lening u/g		29.898	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB		63.327	
Latente belastingvordering		16.683	
Centrada, Lelystad		8.645	
			118.572
Som der vaste activa			1.172.768
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>	10.5.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		-	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		-	
			-
<i>Vorderingen</i>	10.5.6		
Huurdebiteuren		566	
Overheid		8	
Overige vorderingen		106	
Overlopende activa		602	
			1.282
<i>Liquide middelen</i>	10.5.7		
			1.666
Som der vlottende activa			2.948
TOTAAL ACTIVA			1.175.716

PASSIVA	Ref		01-01-18
Eigen vermogen	10.5.8		
Overige reserves		89.541	
Resultaat boekjaar		22.897	
Herwaarderingsreserve		680.444	
			792.882
Voorzieningen	10.5.9		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		2.552	
Voorziening bouwclaims		2.710	
Voorziening lagere marktwaarde derivaten		120	
Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan personeel		219	
Organisatieontwikkelingsvoorziening		218	
Overige voorzieningen		206	
			6.025
Langlopende schulden	10.5.10		
Leningen overheid		2.535	
Leningen kredietinstellingen		333.133	
Terugkoopverplichting Woningen, verkocht onder voorwaarden		3.138	
			338.806
Kortlopende schulden	10.5.11		
Schulden aan leveranciers		780	
Schulden aan kredietinstellingen		24.717	
Nog te betalen pensioenlasten		95	
Belastingen & sociale premies		2.043	
Overlopende passiva		10.368	
			38.003
TOTAAL PASSIVA			1.175.716

Niet-DAEB Balans per 1 januari 2018

ACTIVA (bedragen x € 1.000)	Ref		01-01-18
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	10.5.1		
Computersoftware			44
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	10.5.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		-	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		77.709	
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.380	
Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden		9.130	
			90.219
<i>Materiële vaste activa</i>	10.5.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		268	
			286
<i>Financiële vaste activa</i>	10.5.4		
Deelneming in groepsmaatschappijen		532	
Leningen u/g		10	
Latente belastingvordering		1.409	
			1.951
Som der vaste activa			92.500
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>	10.5.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		3.706	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		2.448	
			6.154
<i>Vorderingen</i>	10.5.6		
Vorderingen		-	
			-
<i>Liquide middelen</i>	10.5.7		
			4.143
Som der vlottende activa			10.297
TOTAAL ACTIVA			102.797

PASSIVA	Ref		01-01-18
<i>Eigen vermogen</i>	10.5.8		
Overige reserves		37.032	
Resultaat boekjaar		1.841	
Herwaarderingsreserve		24.454	
			63.327
<i>Voorzieningen</i>	10.5.9		
Overige voorzieningen		12	
			12
<i>Langlopende schulden</i>	10.5.10		
Interne lening o/g		29.898	
Schulden aan groepsmaatschappijen		532	
Terugkoopverplichting Woningen, verkocht onder voorwaarden		9.028	
			39.458
<i>Kortlopende schulden</i>	10.5.11	0	
			0
TOTAAL PASSIVA			102.797

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Leystromen

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG 2017 OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Leystromen te Rijen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag 2017 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Leystromen op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 47 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Leystromen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG 2017 OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekening-controle of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van het bestuur en van de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van

de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

Eindhoven, 20 juni 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

Samenvatting resultaten prestatieafspraken 2017

Hier leest u een samenvatting van de resultaten van de prestatieafspraken. Op onze website vindt u een overzicht waarin de prestatieafspraken voor 2017 met alle gemeenten gedetailleerd zijn opgenomen.

Wonen met zorg, ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen

Wonen met zorg

Langer Zelfstandig Thuis wonen

Door de samenwerking actief op te zoeken, realiseerden gemeenten en Leystromen samen een aantal woningaanpassingen. Deze samenwerking leidde tot nieuwe richtlijnen in de omgang met deze aanvragen. Deze pilot wordt in 2018 voortgezet.

In één gemeente (Gilze en Rijen) zijn afspraken gemaakt om woonscaans uit te voeren. 14 Huurders werden geadviseerd over kleine aanpassingen in inrichting en de woning om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.

Om zorgbehoevenden een aangepaste woning of woonvorm te bieden, zijn in 4 gemeenten intentieovereenkomsten getekend voor de bouw van dergelijke woonvormen of voor een ontmoetingsruimte.

Voornemens rond nieuwbouw en gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (betaalbaarheid en bereikbaarheid)

Nieuwbouw

In Boschkens West (Goirle) werden 30 eengezinswoningen opgeleverd. We startten met de bouw van Hart van Diessen (Diessen; 9 appartementen) en Vliegende Vennen (Rijen; 15 eengezinswoningen). Diverse andere projecten zijn in 2017 voorbereid. Daarnaast is voor een aantal projecten (woningen) definitief besloten om tot bouw over te gaan.

Verkoop woningen

Ondanks de afname van het aantal te huisvesten vergunninghouders is ook in 2017 de verkoop beperkt. Dit omdat de druk op de woningmarkt hoog is gebleven. Slechts 15 woningen uit de sociale huurvoorraad zijn verkocht, onder andere aan zittende huurders. Zij kregen 5% korting.

Betalbaarheid

In 2017 is 5 keer een beroep gedaan op het betaalbaarheidsfonds. In alle gevallen is de aanvraag gehonoreerd.

Onze budgetcoach startte de begeleiding bij 82 huishoudens. En zette waar nodig de begeleiding voort die in 2016 gestart was. Ook participeert de budgetcoach in 3 gemeenten in de budgetcafé's.

In samenwerking met de gemeente Hilvarenbeek inspireerde de budgetcoach inwoners/huurders op een ludieke manier met bespaartips.

Woningtoewijzingen

We voldeden aan de wettelijke bepalingen betreffende het toewijzen in het DAEB-segment. 94% van de vrijgekomen DAEB-woningen is toegewezen aan huurders met een inkomen tot € 36.165. Voor wat betreft het passend toewijzen, wezen we 99% van onze woningen toe aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag.

Huisvesting urgente groepen

Urgente groepen

Per gemeente is vooraf een percentage toe te wijzen woningen afgesproken voor de huisvesting van vergunninghouders. Bij 5 van de 6 gemeenten is de gemeentelijke taakstelling behaald en starten we volgend jaar met een voorstand. In 4 gemeenten zijn hiervoor minder woningen nodig gebleken dan afgesproken. Een van de redenen hiervoor is dat er verschillende grote gezinnen zijn gehuisvest.

Omdat grote gezinnen een grotere woning, met vaak een hogere huurprijs, nodig hebben, leverden de gemeenten waar nodig een bijdrage. Dankzij deze afspraak hebben we 68 vergunninghouders kunnen huisvesten in 12 woningen.

Totaal huisvestten we in 2017 157 vergunninghouders, verdeeld over 34 woningen.

Om tijdelijke huisvesting haalbaar te maken voor personen die niet in een reguliere woonomgeving kunnen wonen, is subsidie ontvangen voor project Cruyshof in Baarle-Nassau. We onderzochten de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een tijdelijke prikkelarme woonvoorziening. Het haalbaarheidsonderzoek wordt begin 2018 afgerond.

Aangepaste woningen

In 2017 is bij 2 nieuwbouw eengezinswoningen een bouwkundige aanpassing gedaan waardoor deze woningen geschikt zijn voor gezinnen met een rolstoelgebonden gezinslid, grotere gezinnen of als mantelzorgwoning.

Energiezuinige voorraad

Onderhoud en energiezuinige voorraad

Aan 1 op de 3 woningen is in 2017 vooraf gepland onderhoud uitgevoerd. Dat varieerde van schilderwerkzaamheden tot groot onderhoud. In alle gemeenten zijn de afspraken over het aantal te onderhouden woningen behaald; in Oisterwijk zijn meer woningen onderhouden dan afgesproken.

Het schilderwerk is op basis van prestatiecontracten met de schilder gedaan.

Energiezuinige voorraad

Zoals afgesproken is bij minimaal 487 woningen/huishoudens persoonlijk een aanbod gedaan om de woning extra te isoleren. Meer dan 50% van de bewoners maakte hier gebruik van. Voordat een woning die op de 'verduurzamingslijst' stond opnieuw verhuurd werd, is deze ook extra geïsoleerd.

Totaal 67% van onze woningen heeft een groen energielabel (minimaal C). Dat zijn 6.314 woningen.

In verschillende samenwerkingsverbanden onderzoekt Leystromen welke mogelijkheden nog meer realistisch zijn om de CO₂ uitstoot terug te dringen. Als gevolg daarvan zijn besluiten genomen om een aantal nieuwbouwprojecten 'nul op de meter' of via circulair bouwen uit te voeren.

In Hilvarenbeek lieten leden van de huurdersvereniging zich samen met de energiecoöperatie scholen tot energiecoach.

Samenwerking

Kwaliteit van de woning

Met een vertegenwoordiging van huurders is gekeken naar de standaardkwaliteit van de woning. En zijn wensen geformuleerd per woningtype.

Overlast

In alle gemeenten werkte Leystromen samen met netwerkpartners om de overlast te beperken. De afspraken die we hierover maakten zijn behaald.

In 2017 vonden verschillende ontruiming plaats wegens hennep. Zeker begin 2017 zagen we hierin een toename ten opzichte van 2016. Met de gemeenten hebben we in goed overleg de overlast en leegstand waar de woning gesloten werd beperkt.

Activiteitenplan 2017

Opgave	Doelen	Activiteiten	Resultaat 2017	
	Voldoende en passende huurwoningen voor onze doelgroepen conform ons dynamisch portefeuilleplan	Zoektijden elk kwartaal monitoren	Zoektijd bedraagt gemiddeld niet meer dan 8,71 maanden in het totale werkgebied	●
		Strategie voor verkoop woningen herijken	Nieuw verkoopbeleid en -proces, die aansluiten op de portefeuillestrategie en rekeninghouden met financiële kaders	●
		Evaluatie van de in 2016 opgestarte 'Pilot Doorstroming van senioren in eengezinswoningen'. Op basis daarvan beleidskeuzes maken, ook ten aanzien van andere doelgroepen	Tenminste 5 verhuisketens op gang gebracht	●
		Aansluiten bij Woning in Zicht	Vrijkomende woningen aanbieden via het regionale woonruimte-verdeelsysteem Woning In Zicht	●
		Geactualiseerd en/of herzien woonruimteverdeelsysteem	Evaluatie en eventuele aanpassing urgentiebeleid	●
		Uitrol van de in 2016 vastgestelde visie op Wonen met Zorg (inclusief mantelzorgers en woningaanpassingen)	Beleid, processen, maatregelen en opgaven over wonen-zorg als onderdeel van de portefeuillestrategie	●
		Onderzoek naar de mogelijkheden om 2 woningen in te zetten voor crisisopvang bijvoorbeeld voor een time-out fase.	Besluit of we wel of niet op 2 crisiswoningen inzetten	●
		Beschikbaar stellen van 2 woningen voor tijdelijke huisvesting bij crisissituaties	2 door Leystromen ingerichte woningen voor crisisopvang van maximaal 6 maanden: pilot voor 2 jaar	●
		Haalbaarheidsstudie naar mogelijkheden woonvorm die tussen dak/thuislozenopvang en woningen zit.	Plan van aanpak voor Skaeve Huse (onder andere locatiebepaling en uitvoering)	●
		Passend huisvesten statushouders.	10 tot 12,5% van de mutaties binnen de DAEB-woningvoorraad voor statushouders	●
		Contingentaafspraken maken met gemeenten en zorgpartijen (afstemming zoeken met WiZ)	Toewijzing van maximaal 5% van de vrijkomende woningen door directe bemiddeling aan door gemeenten en zorgpartijen aangeleverde potentiële kandidaten	●
		Uitvoering geven aan de contingentaafspraken over huurders met woonbegeleiding		
	Sturen op gewenste kwaliteit van het onderhouds- en uitrustingsniveau van onze woningen	Op basis van de in 2016 opgestelde kaders gedifferentieerd kwaliteitsbeleid voor de totale woningvoorraad (bestaand en nieuw) opstellen en implementeren	Gewenste kwaliteitsniveaus beschreven en geïmplementeerd op ons bezit	●
		Complexbeheerplannen ontwikkelen	Ieder complex heeft een complexplan waarin beschreven staat wat de strategie is en hoe we de komende jaren het complex gaan beheren. Dit is ingerekend in de begroting 2018	●
		Condiëmetingen uitvoeren	Inzicht in de bouwkundige conditie van de buitenschil van 2/3 van de woningvoorraad (1/3 in 2018)	●
		Visie op onderhoud ontwikkelen: op welke manier gaat Leystromen in de toekomst haar woningvoorraad onderhouden	Eind 2017 keuzes over de uitvoering van onderhoud (dagelijks, mutatie en planmatig) in relatie tot klanttevredenheid en imago	●
	Verbeteren van energieprestaties waarbij we sturen op het te verwachten effect op de woonlasten én op het rendement van onze investeringen	Verduurzamen van minimaal 50% van de 487 geselecteerde bestaande huurwoningen	Van energie-index 2,02 op 1-1-2017 naar 1,84 op 31-12-2017 (label D; 1,8 <EI ffi 2,1)	●
		Evaluatie en eventuele aanpassing duurzaamheidsbeleid voor de woningvoorraad	Herzien duurzaamheidsbeleid en daaruit afgeleide uitvoeringsplannen voor de komende jaren (bestaande bouw en nieuwbouw)	●
		Het genereren van nieuwe ideeën op het gebied van verduurzaming en de realisatie daarvan	Lange termijn strategie voor duurzaamheid (niet alleen op het gebied van woningvoorraad)	●
	Versterken van de woonomgeving en veiligheid van onze woningen	Kaders en plan van aanpak voor leefbaarheid opstellen voor 2018 en verder.	Leefbaarheidsbeleid waarin opgenomen is hoe de bijdrage van Leystromen eruit rekening houdend met wettelijke kaders.	●
		Koolmonoxidebeleid (CO) opstellen	Risico's open verbrandingstoestellen in het woningbezit minimaliseren	●
		Asbestbeleid opstellen	Inzicht in het beleid over de omgang met asbest in woningen om risico's op blootstelling aan asbesthoudende materialen te beperken	●
		Legionellabeleid opstellen	Voorkomen en/of adequaat omgaan met de besmetting van legionella	●
		Visievorming over het spanningsveld van verhuur versus mogelijke overlast	Beperken van overlastsituaties door bij de toewijzing al rekening te houden met 'probleemstraten'.	●

Opgave	Doelen	Activiteiten	Resultaat 2017	
	Klantgericht ondernemen	Realiseren van visie op de dienstverlening aan de klant. Hierin nemen we mee: de evaluatie en verbetervoorstel van het telefonische klantcontact inclusief opvolging.	Klantvisie waarin het beeld dat Leystromen van haar klanten heeft beschreven is en de wijze waarop zij met haar klanten wil omgaan	●
		Herinrichten van de website om een optimale klantreis te faciliteren. Focus: klantvriendelijkheid, structuur, functionaliteit en look-and-feel website en samenhang met andere on- en offline middelen	Een nieuwe klantgerichte website is in de lucht (inclusief chatmogelijkheden, WhatsApp en ideeënbus)	●
	Onze huurders zijn tevreden over de dienstverlening van Leystromen: het contact met Leystromen, de kwaliteit van informatievoorziening en van reparaties en onderhoud	Uitvoering activiteiten vanuit de werkgroep KWH	Voor de zes onderdelen van het KWH-huurlabel scoort Leystromen hoger dan het niveau van 31-12-2016 (als de score al op het landelijk gemiddelde ligt is dit niet perse nodig)	●
		Mogelijkheden invoeren om ook buiten kantoortijden reparatieverzoek, voor- of na-inspectie te laten uitvoeren of afspraken te maken.	Ruimere mogelijkheden voor klanten om een afspraak met Leystromen te hebben.	●
		Klachtenproces centraliseren en implementeren	Klachtenmanagement intern gereed (aantal en aard is inzichtelijk).	●
		Kwaliteit leveranciers en aannemers worden continu gemeten: niet alleen technisch maar ook gelinkt aan gedrag en communicatie	Klant is tevreden over de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden en de wijze waarop deze zijn uitgevoerd	●
	Leystromen biedt haar huurders keuzemogelijkheden voor dienstverlening en geeft ze invloed bij het bepalen van welke mogelijkheden geboden worden	Uitwerken van het niet-digitale dienstverleningsconcept	De mogelijkheden voor persoonlijk contact tussen medewerkers en klanten is verbeterd.	●
		In 2016 geïmplementeerd servicekostenabonnement evalueren en eventueel aanpassen	In 2016 geïmplementeerd beleid wordt indien nodig herzien (in 2017 of 2018)	●
		In 2016 geïmplementeerd streefhuurbeleid evalueren en eventueel aanpassen		●
		In 2016 geïmplementeerd beleid rondom passend toewijzen evalueren en eventueel aanpassen		●
		Eerder geïmplementeerd ZAV-beleid evalueren en eventueel aanpassen	ZAV-beleid wordt zonodig herzien	●
		Om de ontwikkeling van de organisatie te borgen op alle vlakken (zoals bedrijfsprestaties en klanteisen), gaat Leystromen TQM invoeren.	Eind 2017 staat de basis voor een TQM-systeem.	●
	Stimuleren van initiatieven van onze huurders	Onderzoeken in hoeverre Leystromen mee wil en kan werken aan het oprichten van wooncoöperaties	Visiedocument waarin beschreven staat hoe Leystromen wil omgaan met het fenomeen 'wooncoöperaties'	●
	Huurders actief betrekken om mee te denken over het beleid en de uitvoering ervan	Onderzoek naar mogelijkheden van inspraak door eerste bewoners bij nieuwbouwprojecten	Toekomstige bewoners hebben inspraak in een nieuwbouwproject	●
		Pre-visite uitvoeren	Inzicht in verbeterpunten die nog opgepakt kunnen worden voor de definitieve visitatie in 2018	●
		Pilot samenwerking met Corporatieraad evalueren en afspraken maken over toekomst	Er is duidelijk wat de meerwaarde is van de Corporatieraad voor Leystromen; besluit of dit wordt gecontinueerd	●
		Opstellen en communiceren aan huurders en huurdersorganisaties van een overzicht van aanpassingen aan de woningen (in het kader van langer zelfstandig thuis) waarbij duidelijk wordt wie, wat betaalt. Vooraf hebben we hierover afspraken gemaakt met de gemeentes.	Voor de huurder is duidelijk welke aanpassingen aan de woningen wel / niet voor vergoeding in aanmerking komen (door Leystromen of gemeente).	●
		Overleg over wat Leystromen en de huurdersverenigingen van elkaar verwachten en wat ze voor elkaar kunnen betekenen.	Evaluatie van de samenwerking tussen Leystromen en huurdersverenigingen	●
		Leveranciersportaal wordt breder benut door de hele organisatie	Een efficiëntievoordeel en (meer) inzicht in verplichtingen.	●
		Op de hoogte zijn van de ontwikkelingen bij en visie van zorgpartijen	Complexplannen voor maatschappelijk vastgoed	●
	Onze zichtbaarheid vergroten	Bijeenkomst (Huurdersdag/Carroussel/Proeverij) organiseren bij/met/door huurders, gemeenten en/of samenwerkingspartners	Partners zijn op de hoogte van de dienstverlening die Leystromen biedt en worden hierin meegenomen	●
		Financiële ondersteuning (naar rato van aantal huurwoningen) bieden bij energicoaching	Samen met gemeenten en huurdersverenigingen energicoaching faciliteren, zo mogelijk met andere netwerkpartners	●

Opgave	Doelen	Activiteiten	Resultaat 2017	
	Efficiënte en effectieve bedrijfsvoering om zo een optimaal financieel rendement te behalen	In beeld brengen welke kosten meegenomen worden in de benchmark en welke kosten we kunnen beïnvloeden (en dus op besparen)	Eind 2017 is er inzicht op welke element(en) van de bedrijfslasten we in 2018 en verder gaan sturen	●
		Aanbestedingsbeleid herzien (voor nieuwbouw, onderhoud, accountants, inhuur etc)	Herijkt bedrijfsbreed aanbestedingsbeleid	●
		Processen herijken/herbezien gebaseerd op de in 2017 geformuleerde klantvisie.	Processen die zo optimaal passen bij de klantvisie.	●
		Onderzoek naar een vorm van circulaire economie die toepasbaar is binnen een nieuwbouwproject bij Leystromen.	Helderheid over toepassingsvorm circulaire economie bij een nieuwbouwproject van Leystromen.	●

- Gereed in 2017
- Gestart in 2017, met doorloop in 2018
- vervallen dan wel doorgeschoven naar 2018

