



JAARVERSLAG 2019

Leystromen
verbindend | ondernemend

Voorwoord	3	5. Verbindingen	28
Inleiding	4	6. Verslag ondernemingsraad	29
Missie en Ambitie	5	7. Verslag Raad van Commissarissen	31
1. Goed wonen	6	8. Bestuursverklaring	37
1.1 Portefeuillestrategie	6	9. Kengetallen	38
1.2 Toewijzing en Verhuur	7	10. Jaarrekening	40
1.3 Zoektijden	8	10.1 Balans per 31 december 2019	40
1.4 Directe bemiddeling en bijzondere verhuringen	8	10.2 Winst-en-verliesrekening over 2019	42
1.5 Onderhoud	9	10.3 Kasstroomoverzicht	43
1.6 Investeren in duurzaamheid	10	10.4 Grondslagen	45
1.7 Versterken woonomgeving en veiligheid woningen	12	10.5 Toelichting op de balans	57
1.8 Nieuwbouw en verkoop	12	10.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening	77
2. Huurder centraal	14	10.7 Toelichting op het kasstroomoverzicht	86
2.1 Klantgericht ondernemen	14	10.8 Overige toelichtingen	86
2.2 Woonlasten beheersen	14	11. Ondertekening jaarrekening	89
2.3 Huurproblematiek	15	12. Overige gegevens	90
2.4 Tevredenheid dienstverlening	16	13. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	91
3. Middenin de maatschappij	18	Bijlagen	
3.1 Imago-onderzoek	18	• Samenvatting prestatieafspraken	95
3.2 Samenwerkingen	18	• Activiteitenplan 2019	97
4. Maatschappelijk investeren op transparante wijze	21		
4.1 Prestatieafspraken	21		
4.2 Efficiëntie en effectieve bedrijfsvoering	21		
4.3 Risicomanagement	24		
4.4 Leystromen en overname bezit WonenBreborg	26		
4.5 Doorontwikkelen personeelsbeleid	26		
4.6 Kengetallen HRM	26		
4.7 Maatschappelijke effecten	27		
4.8 Toekomst	27		

In dit jaarverslag laten we u weten wat we het afgelopen jaar gedaan hebben. Hoe hebben we ons bijvoorbeeld ingezet voor betaalbaarheid, voor duurzaamheid, voor de beschikbaarheid van woningen en voor een leefbare omgeving. Natuurlijk leggen we hier ook financiële verantwoording af over het jaar 2019.

Tijdens de afronding van dit jaarverslag is er een pandemie uitgebroken zoals we in onze recente geschiedenis nog niet eerder hebben meegemaakt. En dat heeft een enorme invloed op de samenleving en natuurlijk ook op onze klanten. Veel mensen zijn (ernstig) ziek of hebben geen werk meer. Sociale contacten zijn tot een minimum beperkt. Ouderen kunnen de deur niet meer uit.

Ik vind het daarom niet gepast om op deze plek uitgebreid in te gaan op mooie voorbeelden van de activiteiten die we het afgelopen jaar hebben uitgevoerd. Hier past soberheid én waardering. Voor alle collega's, zorginstellingen en andere maatschappelijke partners die zich maximaal inzetten om de gevolgen van deze crisis, ook voor onze klanten, zoveel mogelijk te beperken. Hulde daarvoor!

Roland Marx

Bestuurder

Voor u ligt het jaarverslag 2019 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 2019 en de resultaten van onze prestatieafspraken 2019.

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 2019 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 2019 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 bestuursverklaring 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 Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie vormt de kern van de vastgoedsturing van Leystromen. Het gaat erom vastgoed en diensten zo goed mogelijk te laten aansluiten op de wensen van huidige en toekomstige bewoners. De keuzes die we maken ten aanzien van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit/duurzaamheid van de woningvoorraad leggen we vast in onze portefeuillestrategie. Dat is de leidende basis voor de besluitvorming over het beheer en de transitie van onze woningportefeuille.

In 2019 actualiseerden we de portefeuillestrategie van zowel de DAEB- als niet-DAEB-portefeuille¹. Hierin zijn de wensportefeuilles voor de korte termijn tot en met 2025 en voor de lange termijn tot en met 2035 opgenomen, in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht. De 6 gemeenten waarin Leystromen woningen exploiteert, vormen ieder een apart woningmarktgebied. De wensportefeuilles en de bijbehorende transformatieopgaven verschillen per gemeente.

Wij hebben onze portefeuillestrategie in 2019 gehanteerd als input voor gemeenten bij het opstellen van hun woonvisies (in enkele gemeenten werden deze in 2019 opnieuw opgesteld). Voor de prestatieafspraken die we ook dit jaar weer maakten met gemeenten en huurdersverenigingen (zie pagina 95 voor een samenvatting) wordt de portefeuillestrategie als input gebruikt.

Assetmanagement

De traditionele perspectieven vastgoed, wonen en financiën komen samen in assetmanagement; het tactische niveau van vastgoedsturing.

Assetmanagement fungeert als schakel tussen de portefeuillestrategie en het (operationele) dagelijks beheer. Om financieel en maatschappelijk zo goed mogelijk te kunnen presteren, bleven we ons assetmanagement ook in 2019 doorontwikkelen.

De benodigde transformatieopgave wordt continu gemonitord. Van de bestaande woningvoorraad zijn eerder vastgestelde complexstrategieën zo nodig aangepast of aangescherpt. Waar mogelijk zijn passende programma's opgesteld om aan te geven welke woningen gerealiseerd worden. Voor de langere termijn brachten we samen met gemeenten potentiële ontwikkellocaties in beeld en stelden we een nieuwbouwprogramma op.

Nieuwbouw

Ook potentiële nieuwbouwprojecten toetsen we aan onze portefeuillestrategie. 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). In de prestatieafspraken die we met de gemeenten maken, staan projecten vermeld die we de komende jaren gaan uitvoeren.

In 2019 leverden we 9 woningen en 1 algemene ruimte op (zie paragraaf 1.8).

Voor 2020 tot en met 2024 hebben we 457 nieuwbouweenheden in de planning.

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 2019 zijn we in nauw overleg met onze zorgpartners gestart om in het verleden gemaakte afspraken te vergelijken met de actuele situatie. Een veranderen de zorgvraag leidt tot wensen voor bouwkundige aanpassingen van het zorgvastgoed. De mogelijkheden hiervoor worden onderzocht. En waar nodig zullen we nieuwe contractvoorstellen doen.

¹ Voor de Portefeuillestrategie DAEB & niet-DAEB 2020-2035 is gebruikt gemaakt van de Primos-prognose 2018 én Socrates 2018 van ABF Research. Er wordt onderscheid gemaakt tussen middellange termijn (2025) en lange termijn (2035). Dit heeft vooral te maken met de demografische ontwikkeling: gemiddeld gezien vindt tot 2025/2030 nog (beperkte) groei plaats en daarna krimp.

Bij de DAEB-strategie is sprake van een herijking; in Q3-2018 is de Portefeuillestrategie DAEB vastgesteld die gebaseerd was op Primos 2017 en Socrates 2017.

Belangrijk uitgangspunt van de Portefeuillestrategie is het huidige en beoogde marktaandeel van Leystromen ten opzichte van andere verhuurders. Omdat ontwikkelingen niet exact in te schatten zijn, is sprake van aannames. Een en ander wordt vanzelfsprekend goed gemonitord.

Zorgvastgoed

Een deel van ons vastgoed (5,6 %) bestaat uit intramuraal zorgvastgoed (zorg-complexen). Dit zorgvastgoed is daarmee verantwoordelijk voor 7,23 % van onze inkomstenstroom.

Bijzondere woonvormen

In 2019 namen we in samenwerking met gemeenten in een pilotproject 2 logeerwoningen in gebruik. Deze woningen zijn bedoeld als noodoplossing voor mensen in een acute crisissituatie. Gemeenten kunnen een logeerwoning voor maximaal 3 maanden als noodoplossing aanbieden. Leystromen heeft hiervoor 2 bestaande woningen beschikbaar gesteld. Een woning in Rijen voor de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen. En een woning in Hilvarenbeek voor de gemeenten Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk.

De logeerwoning in Rijen is vanaf het eerste moment continu bewoond, die in Hilvarenbeek niet. In de loop van 2019 pasten we daarom in die gemeente de voorwaarden aan om in aanmerking te komen voor deze woning. Na een evaluatie is besloten om vanaf 1 februari 2020 te stoppen met de logeerwoning in Hilvarenbeek.

In de gemeente Baarle-Nassau ontwikkelden we in 2018 in samenwerking met onze partners (Fameus, Zorgbelang en de gemeenten Baarle-Nassau, Breda en Tilburg) een concept voor een respijtoorziening voor tijdelijke bewoning: Frits. Leystromen stelt hiervoor om niet een pand beschikbaar.

In een prikkelarme omgeving krijgen mensen met een tijdelijke maatschappelijke terugval de mogelijkheid zichzelf te herpakken en te werken aan hun herstel in een rustgevend natuurgebied. Zij werken zelf mee aan de verdere ontwikkeling van het project.

Het concept blijkt in de praktijk goed te werken. We hebben met onze partners gewerkt aan de doorontwikkeling waarbij gestart is met het ontwikkelen van een maatschappelijke businesscase. Het doel daarvan is te komen tot structurele financiering van Frits.

1.2 Toewijzing en Verhuur

Leystromen had in 2019 in totaal 9.739 zelfstandige woningen: 6.432 eengezinswoningen en 3.307 appartementen. Wij zijn actief in 6 gemeenten: Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk². De meeste woningen liggen in de gemeente Gilze en Rijen (34%), gevolgd door de gemeenten Goirle (26%) en Oisterwijk (24%).

De toewijzing en verhuur van onze woningen gebeurt via een aanbodmodel. Wij bieden onze woningen dagelijks aan via Woning in Zicht. Een klein deel van onze woningen verhuren we aan de '1ste reageerder'. Het gaat dan meestal om niet-DAEB woningen (huurprijs boven € 720,42; prijspeil 2019) en in een enkel geval om moeilijk verhuurbare woningen die via het aanbodmodel geen kandidaat opleverden.

Het inkomen, de huishoudgrootte en de inschrijfduur van de woningzoekenden zijn de belangrijkste toewijzingscriteria. 83.854 Ingeschreven woningzoekenden kunnen op onze woningen reageren via www.woninginzicht.nl (peildatum december 2019).

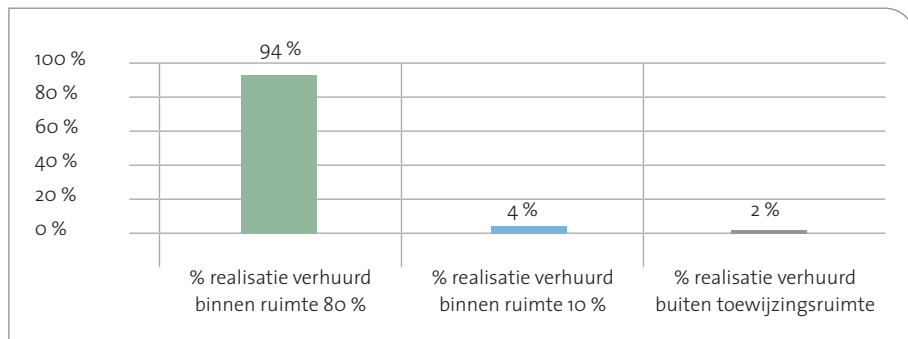
Staatsteunregeling

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

- Minimaal 80% van de woningen moeten we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 38.035;
- Maximaal 10% van de woningen mogen we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 38.035 tot € 42.436;
- Maximaal 10% van de woningen mogen we vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

² We hebben ook nog 1 complex in bezit in Dongen. In deze gemeente zijn we verder niet actief en maken we ook geen prestatieafspraken.

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

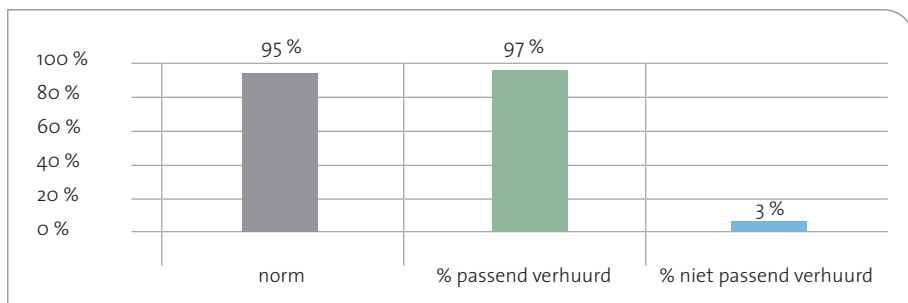


Passend toewijzen

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 € 607,46 (voor één- en tweepersoonshuishoudens; prijspeil 2019) of tot en met € 651,03 (voor 3 of meer personen; prijspeil 2019).

Dit jaar wezen wij 97% van onze woningen passend toe aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Daarmee voldoen we aan de norm.

Passend toewijzen



Mutatiegraad

In 2019 was de mutatiegraad 5,8%. De mutatiegraad is gebaseerd op het aantal verhuringen in 2019 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 2019

Prijs categorie woning	Mutaties excl. nieuwbouw	Aantal zelfstandige huurwoningen	Mutatiegraad
t/m € 607,46	362	7292	5,0 %
tussen € 607,46 en € 651,03	96	1326	7,2 %
Tussen € 651,03 en € 720,42	97	960	10,1 %
€ 720,42 en hoger	20	307	6,5 %
Totaal	575	9885	5,8 %

1.3 Zoektijden

Monitoren zoektijden

Het vinden van een huurwoning is niet makkelijk. De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. En het toewijzen van woningen is gebonden aan regels rondom 'passendheid'.

Najaar 2017 sloot Leystromen zich aan bij Woning in Zicht (WiZ). Sinds die tijd adverteren wij onze woningen via de website van WiZ. Het idee daarachter was dat woningzoekenden op één plek terechtkunnen voor een groot aanbod aan woningen in Midden-Brabant. Makkelijker en veel meer keuze.

Wij meten continu hoelang de zoektijd voor een woning is. De zoektijd is de tijd vanaf het moment dat een woningzoekende voor het eerst reageert op een woning tot het moment dat een woning wordt aangeboden. Sinds de aansluiting bij Woning in Zicht is de gemiddelde zoektijd ongeveer 9 maanden. Dat is vergelijkbaar met de zoektijd voor de aansluiting bij WiZ: 8,5 maanden.

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 voor de huisvesting van vergunninghouders opgelegd door de Rijksoverheid. Jaarlijks maken we afspraken met gemeenten en huurdersverenigingen voor de huisvesting van deze doelgroepen. Voor 2019 spraken we met elkaar af dat maximaal 15% van de vrijgekomen DAEB woningen direct toegewezen mag worden aan een bijzondere doelgroep.

Gemiddeld heeft Leystromen 9,6% vrijgekomen DAEB woningen direct toegewezen, variërend per gemeente tussen 5,3% (Alphen-Chaam) en 12,5% (Baarle-Nassau).

Voor de taakstelling waren maxima afgesproken. Deze zijn niet overschreden. In totaal zijn 28 woningen toegewezen waardoor 81 vergunninghouders zijn gehuisvest. Daarnaast zijn nog vergunninghouders kamergewijs gehuisvest in de gemeente Gilze en Rijen. Daarmee heeft Leystromen ruim 72% van de totale taakstellingen van de gemeenten ingevuld. We hebben niet alleen te maken met schaarste op de woningmarkt. Maar er zijn weinig vergunninghouders die gekoppeld zijn aan een gemeente. Velen wachten in een AZC op een vergunning en kunnen daarom nog niet gehuisvest worden.

In 2019 kregen we voor het eerst te maken met de huisvesting van hervestigers. Dat zijn mensen die in een vluchtelingenkamp of in de regio verblijven in afwachting van huisvesting elders. De gemeente Oisterwijk is de eerste gemeente waarbij we deze hervestigers opnamen in de taakstelling.

We ontvangen ook verzoeken voor de huisvesting van andere bijzondere doelgroepen. Hiervoor spraken we minimale percentages per gemeente af. Deze doelgroepen bestaan onder andere uit mensen die woonbegeleiding nodig hebben en woningzoekenden die door de urgentiecommissie aan ons worden toegekend. We haalden niet in alle gemeenten het minimale percentage. De reden daarvoor is dat beschikbare woningen niet altijd matchen met de vraag of behoefte van mensen in deze doelgroepen.

Dit jaar ontvingen we onder andere verzoeken vanuit de urgentiecommissie en vanuit zorgorganisaties voor cliënten die alleen door een directe toewijzing de

benodigde woonbegeleiding konden krijgen. We wezen in 2019 totaal 26 woningen aan deze bijzondere doelgroepen toe.

Bijzondere doelgroepen	Aantal woningen
Vergunninghouders	28
Contingent*, maatwerk en urgentiecommissie	26
TOTAAL	54

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

1.5 Onderhoud

Dagelijks onderhoud

Leystromen besteedde in 2019 € 4.002.000 aan reparatieonderhoud, renovatieonderhoud en aanpassingen vanuit de WMO.

Planmatig onderhoud

In 2019 besteedden we € 12.712.000 aan planmatig onderhoud. In totaal voerden we aan 2.000 woningen planmatig onderhoud uit. Denk hierbij bijvoorbeeld aan buitenschilderwerk, dakwerk, voegwerk en werkzaamheden in het kader van brandveiligheid.

Mutatieonderhoud

Leystromen besteedde in 2019 € 3.390.000 aan mutatieonderhoud.

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 2019 hadden 3.538 huurders een Serviceabonnement. Wij voerden in totaal 1.133 werkzaamheden uit vanuit het abonnement.

1.6 Investeren in duurzaamheid

Duurzaamheid staat hoog op onze agenda. En het onderwerp staat ook steeds hoger op de landelijke en mondiale politieke agenda. De uitdagingen liggen op zeer diverse thema's zoals: circulaire economie, klimaatadaptatie, energietransitie en reductie van CO₂ en stikstof. De urgentie is hoog, terwijl veel nog onduidelijk is door de complexiteit van de problematiek. Maar afwachten is geen optie. Leystromen neemt daarom concrete acties. Zo voeren we verduurzamingsmaatregelen door om onze woningen eind 2023 gemiddeld op energielabel B te krijgen. Maar we zoeken ook naar nieuwe technische of sociaal-innovatieve oplossingen voor de energietransitie. Daarbij maken we altijd kostenafwegingen waarbij de betaalbaarheid van woonlasten hoge prioriteit heeft. Met gemeenten en lokale energiecoöperaties zoeken we actief naar mogelijkheden om sociaal-innovatieve pilots op te starten. En in een samenwerkingsverband op het gebied van circulaire netwerken met daarin onder andere private financiële instellingen, onderzoeken we hoe blockchain technologie gebruikt kan worden om onze klanten circulair witgoed aan te bieden.

Leystromen vindt het belangrijk om klanten te informeren over duurzaamheid en over de mogelijkheden die zij zelf hebben om een positieve bijdrage te leveren aan het klimaat. Daarom organiseerden we samen met huurdersvereniging Uw Huurdersraad, met ondersteuning van de andere huurdersverenigingen, een bijeenkomst met als thema 'Een leefbare toekomst'. Hier werden onder andere veel tips gegeven hoe consumenten het milieu en de natuur zo weinig mogelijk kunnen belasten.

Start pilot CO₂-neutrale woningen

Uiterlijk 2030 moet een deel van de woningen in Nederland geen gasaansluiting meer hebben. Veel corporaties om ons heen startten hiervoor met de ombouw van bestaande woningen tot Nul op de Meter-woningen (NOM-woningen). Wij zijn van mening dat dit geen structurele oplossing is. Bovendien is dit erg duur. In 2018 startten wij daarom met een pilot die gebaseerd is op nieuwe technieken om een woning CO₂-neutraal te maken. In deze pilot passen we 10 bestaande woningen in ons werkgebied aan naar CO₂-neutrale woningen die niet meer op het gas zijn aangesloten. Daarbij maken we gebruik van infraroodpanelen voor

verwarming van de woning. Infrarood verwarmt heel direct mensen en objecten in plaats van de lucht. De panelen geven stralingswarmte af die aanvoelt als zonnewarmte. De warmwatervoorziening gebeurt via een boiler en koken gebeurt elektrisch. Zonnepanelen op het dak leveren de energie voor de installaties en voor huishoudelijk gebruik. Het jaar 2019 gebruikten we om verbeteringen door te voeren in de eerste pilotwoning in Hilvarenbeek. Zo hebben we driedubbel glas geplaatst en de installaties geoptimaliseerd. Eind december verhuurden we deze woning. De ervaringen van de huurder gebruiken we voor volgende woningen in deze pilot.

3.500 woningen energetisch verbeteren

Vanaf 2017 tot en met 2023 willen we 3.500 woningen energetisch 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.

In 2018 rekenden wij nog 25% van de investering door in de maandelijkse huur. Met ingang van 2019 nemen wij de volledige kosten van de investering voor onze rekening. De huur voor onze bewoners verandert daardoor niet, terwijl het wooncomfort toeneemt en de woonlasten dalen.

Voortgang

Energetisch verbeteren (project)

In 2019 ontvingen 261 huurders een voorstel voor het energetisch verbeteren van hun woning. Daarvan toonden 209 huurders interesse. Wanneer minimaal 70% van de huurders van een complex meedoet aan een voorgestelde aanpassing, zijn de overige huurders wettelijk verplicht om ook mee te doen. Dat gold in 2019 voor 26 huurders, 6 huurders werden vrijgesteld wegens gezondheidsredenen. Totaal werd ruim 90% van de 261 woningen verduurzaamd. In deze woningen zijn meervoudige maatregelen getroffen (dak-, gevel-, glas- en vloerisolatie). Daarnaast installeerden we waar nodig een energiezuinige CO₂-gestuurde ventilatiebox om zo tot energielabel A te komen.

Energetisch verbeteren bij mutatie

Bij mutatie bekijken we steeds welke maatregelen we kunnen nemen om woningen energiezuiniger te maken. In 2019 werden zo bij 105 woningen individuele maatregelen getroffen (dak-, gevel-, glas- en vloerisolatie).

Energiebesparende maatregelen op aanvraag

In 2019 plaatsten we op aanvraag van de huurders bij 83 woningen isolerende beglazing HR++.

Energetisch verbeteren bij planmatig onderhoud

Bij planmatig onderhoud nemen we ook verduurzamingsmaatregelen. In 2019 brachten we bij een aantal complexen dakisolatie aan. En we vervingen (kozijnen met) enkel glas of (met) verouderd dubbel glas door HR ++ glas

Energetische maatregelen 2019

	Aantal woningen	Bedrag
Energetisch verduurzamen (project)	237	€ 4.300.111
Energetische verbeteren bij mutatie	105	€ 835.772
Energiebesparende maatregelen op aanvraag	83	€ 200.661
Energetische verbeteren bij planmatig onderhoud	322	€ 4.801.883
Totaal	747 woningen	€ 10.138.427

1.6.1 Energielabels

Per 31 december 2019 ziet de verdeling van energielabels over de totale voorraad er als volgt uit:

LABELS	stand 31-12-2019	
	Percentage	Aantal woningen
A++	1 %	70
A+	2 %	191
A	18 %	1.750
B	18 %	1.727
C	39 %	3.806
D	15 %	1.425
E	5 %	476
F	2 %	127
G	1 %	114
onbekend	0 %	8
	100 %	9.739

In 2019 had 38% van de woningen label B of hoger. In 2018 was dat 32 %.

Onze ambitie is dat eind 2023 onze gehele voorraad woningen gemiddeld energielabel B heeft.

Gemiddeld energielabel per gemeente per 31-12-2019

Gemeente	Gemiddeld energielabel (index)
Alphen-Chaam	B (1,23)
Baarle-Nassau	B (1,35)
Gilze en Rijen	C (1,46)
Goirle	C (1,44)
Hilvarenbeek	B (1,35)
Oisterwijk	C (1,59)

1.6.2 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. In 2019 organiseerden we een informatieavond voor belangstellenden. We vroegen in een enquête naar specifieke woonwensen binnen dit project, bijvoorbeeld de indeling van de eerste verdieping en de plek voor plaatsing van witgoed. In 2020 leveren we in deze pilot 23 sociale grondgebonden woningen op.

1.7 Versterken woonomgeving en veiligheid woningen

Leefbaarheidsbeleid

Overlast is een belangrijk thema in het kader van leefbaarheid. Onze consultants sociaal beheer en complexbeheerders reageren direct op signalen over overlast in de buurt. In 2018 stelden we nieuw beleid ten aanzien van overlast vast. Op basis daarvan hebben we in 2019 het overlastproces herzien en administratief geborgd.

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

In 2019 besteedden wij € 130.000 aan leefbaarheid. Dit bedrag is exclusief de (gedeeltelijke) toerekening van de salarissen van de participatieconsultanten, gebiedsregisseurs en budgetcoach (€ 260.000) en exclusief de toerekening van het planmatig groenonderhoud in het kader van leefbaarheid (€ 248.000).

Enkele projecten die we uitvoerden:

- In een complex in de gemeente Rijen stimuleerden we bewoners om een eigen tuin te ontwerpen en in te richten om de onderlinge verbinding te versterken. Door dit project is een gemeenschappelijk gevoel ontstaan tussen de bewoners en zijn zij weer trots op hun woonomgeving.
- Ook in Gilze gingen we samen met bewoners aan de slag om de gezamenlijke binnentuin op te knappen. Het plan is om een plek te creëren waar bewoners

contact met elkaar kunnen hebben. De eerste fase is afgerond; de huurders zijn trots op wat ze voor elkaar hebben gekregen. In het nieuwe tuinseizoen ronden zij het project af.

- Samen met Thebe Extra organiseerden we in Oisterwijk een workshop 'Langer thuis wonen; veilig en zelfstandig'. De deelnemers aan deze interactieve workshop kregen veel praktische handvatten om het woongenot en de veiligheid in huis te verbeteren.
- Met de gemeente Gilze en Rijen organiseerden we een opschoondag. De dag is niet alleen bedoeld om buurten en buitengebied op te schonen. De dag was vooral gericht op ontmoeten van en kennismaken met buurtbewoners.
- In Oisterwijk richtten we samen met bewoners de voortuin van een complex opnieuw in. De bewoners gaan het onderhoud hiervan gedeeltelijk zelf uitvoeren. De onderlinge relaties in het complex zijn sterk verbeterd na dit project.

Daarnaast maakten we met gemeenten afspraken over woningaanpassingen waardoor bewoners langer zelfstandig thuis kunnen wonen. We hebben 198 woningen aangepast (€ 208.000).

1.8 Nieuwbouw en verkoop

Oplevering nieuwbouwprojecten

In 2019 leverden we het volgende nieuwbouwproject op:

- Hilvarenbeek: verbouwing Mikz-gebouw naar 9 woningen en 1 algemene ruimte in samenwerking met oudereninitiatief AVE Groot Loo.

Start nieuwbouwprojecten

- Oisterwijk: 21 sociale huurappartementen op het KVL-terrein, fase 1
- Oisterwijk: verbouwing voormalig kantoor van Leystromen naar 4 Niet-Daeb-appartementen
- Goirle: 18 zorgappartementen en 2 woonkamers samen met ouderinitiatief Wings
- Diessen: verbouwing Hart voor Diessen naar 11 eenheden en een algemene ruimte samen met oudereninitiatief Benjamin en Wij-Wel
- Hilvarenbeek: 19 sociale huurwoningen aan de Koestraat
- Hilvarenbeek: 6 woningen Loosche Akkers

Verkoop

In 2019 verkochten we 16 reguliere huurwoningen.

Eind 2018 hadden we nog 67 woningen met een koopgarantregeling. In 2019 is dat met 3 woningen afgenomen tot 64.

1.8.1 Wijkvernieuwing

Leystromen en de gemeente Gilze en Rijen gaan de militaire wijk in Rijen-Zuid vernieuwen. Dat doen we in nauwe samenwerking met bewoners. Gezamenlijk zorgen we ervoor dat deze wijk qua woningen, woon- en leefomgeving ook naar de toekomst een aantrekkelijke plek blijft om te wonen en te leven.

De wijkvernieuwing richt zich op de kwaliteit van de woningen. Deze moet passen bij de eisen en wensen voor de toekomst. Daarnaast moet de openbare ruimte beter aansluiten bij de wensen en behoeften van bewoners en willen we betere passende sociaal-maatschappelijke aspecten faciliteren. Het laatste doen we door bewoners te stimuleren actief mee te doen om hun (collectieve) wensen te realiseren.

Bewoners spelen een belangrijke rol bij de wijkvernieuwing. Om zicht te krijgen op hoe zij de buurt beleven en de toekomst hiervan zien, voerden we veel persoonlijke gesprekken. Het resultaat hiervan is een bewonersadvies voor de toekomst van de wijk en de totstandkoming van een bewonerscommissie.

Wijkbewoners gaven aan behoefte te hebben aan een ontmoetingsruimte. Leystromen stelde hiervoor een leegstaande woning ter beschikking. Vanuit dit Gezelschapshuis worden nu activiteiten georganiseerd voor en door bewoners, zoals koffieochtenden en activiteiten voor kinderen.

In 2020 wordt een concreet plan uitgewerkt met input van bewoners, gemeente Gilze en Rijen en Leystromen. In 2021 werken we het plan verder uit en in 2022 starten we met de daadwerkelijke uitvoering.



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

Onze legitimiteit als organisatie wordt bepaald door de mate waarin we voldoen aan de verwachtingen van onze klanten en stakeholders. En door de mate waarin zij ons vertrouwen. De beleving van onze klant is daarom altijd het uitgangspunt van onze dienstverlening. Het gaat om zijn of haar ervaringen, wensen en eisen. We geven hier uitdrukkelijk aandacht aan in de organisatie.

In 2019 gingen we met een aantal teams afzonderlijk in gesprek over hoe we nog beter invulling kunnen geven aan onze klantvisie. We onderzoeken nu hoe we klantgerichtheid in de organisatie anders kunnen vormgeven en borgen.

Leystromen zet zich actief in om de verbinding met huurders te versterken. Zo organiseerden wij in het voorjaar een high tea om onze trouwste huurders in het zonnetje te zetten. Ruim 70 huurders die al meer dan 50 jaar van ons huren, gingen in op onze uitnodiging voor een high tea.

Online dienstverlening

Digitale dienstverlening neemt een prominente plaats in. In 2018 ontwikkelden we een nieuwe website. Bij de ontwikkeling hiervan luisterden we goed naar onze klanten. Zij kunnen nu online al hun zaken vanaf één plek regelen. En we deden een verbeteringsslag op de vindbaarheid van alle informatie. In 2019 evalueerden we de website via verschillende statistieken (KWH en Google) en door het meten van rechtstreekse interactie van klanten met onze medewerkers. De conclusie is dat we goed scoren op klantervaring en gebruiksgemak. Dat is een mooi resultaat! We blijven metingen doen om te monitoren of we aanpassen of verbeteringen kunnen doen.

Sociale 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. Bijvoorbeeld door ook buiten kantoor-tijden en in het weekend via onze sociale media in gesprek te gaan met onze klanten en vragen te beantwoorden.

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 de 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 DAEB-woningen een redelijke en betaalbare streefhuur vast: 69% van de maximale huurprijs. Om naar dit percentage toe te groeien, pasten we in 2019 de huur aan door middel van 3 scenario's. We pasten in 2019 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

Net als afgelopen jaren, beperkten we de jaarlijkse huuraanpassing tot gemiddeld inflatievolgend.

Huuraanpassing 2019 DAEB

% Maximale huurprijs	Huuraanpassing	Percentage
< 64 %	+ 2,6 %	43 %
64 % - 74 %	+ 1,6 %	43 %
> 74 %	- 0,9 %	11 %
Maatwerk	Divers, maximaal + 2,6 %	3 %

Huuraanpassing 2019 niet-DAEB

% Markthuuraanpassing	Huuraanpassing	Percentage
< 95 %	+ 3,41 %	4 %
95 % - 100 %	+ 1,6 %	30 %
> 105 %	0 %	45 %
Maatwerk	Divers, maximaal + 2,6 %	21 %

Om de verhuurbaarheid te borgen pasten we de huurprijzen van garages en parkeerplaatsen in 2019 niet aan.

2.3 Huurproblematiek

Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg ultimo 2019 0,86% (2018: 0,86%) van de jaarhuur. De huurachterstand (inclusief betalingsregelingen) van € 586.000 (2018: € 574.000) is afgezet tegen de werkelijke jaarhuur van € 67,9 miljoen (2018: € 66,6 miljoen).

De achterstand is als volgt te categoriseren:

- Achterstand bij huurders € 575.000 (2018: € 534.000)
- Achterstand bij rechtspersonen € 11.000 (2018: € 40.000)

Eind 2019 ondernamen we de volgende acties op de huurachterstand:

- Dossiers bij de deurwaarder € 405.000 (2018: € 377.000)
- Betalingsregelingen € 95.000 (2018: € 117.000)

In 2019 hebben Leystromen en samenwerkingspartners zoals gemeenten, schuldhulpverlening en deurwaarderskantoren net als in voorgaande jaren hard gewerkt om huurachterstanden te voorkomen of te verminderen.

Leystromen neemt vroegtijdig contact op en bezoekt huurders om samen tot realistische oplossingen te komen. We bieden huurders ook de mogelijkheid om met een budgetcoach de eigen financiële situatie in beeld te brengen om hier meer grip op te krijgen. En Leystromen bemiddelt in contact met bewindvoerders als huurders hiervoor open staan.

Budgetcoach

Tot eind 2019 werkte Leystromen met een eigen budgetcoach. Aan het einde van het jaar besloten we budgetcoaching anders in te vullen. Niet meer als een aparte functie binnen de organisatie. Maar meer als een initiërende rol voor onze participatieconsulenten. In 2020 geven we hier vorm aan.

In 2019 meldden 73 huishoudens zich aan bij de budgetcoach. Met 32 huishoudens zijn we met begeleiding gestart, aan 25 huishoudens verstrekten we eenmalig advies. 6 Huurders melden zichzelf af; Leystromen heeft in 7 gevallen zelf de begeleiding gestopt. Vanaf december werken we tijdelijk met een externe budgetcoach tot we budgetcoaching definitief hebben vormgegeven. Deze is in december een traject met 6 huurders gestart.

Naast budgetcoaching, zoeken we steeds naar andere mogelijkheden van preventieve hulp.

Vroegsignalering

We hebben de pilot vroegsignalering ('actie op geldzaken') in de gemeenten Goirle, Oisterwijk en Hilvarenbeek tussentijds geëvalueerd. In deze pilot gingen we actief op zoek naar inwoners met een betalingsachterstand bij de zorgverzekeraars CZ en VGZ. Van de 73 meldingen konden we 50 personen bereiken. In 14 gevallen hadden de betreffende inwoners het probleem zelf al opgelost, 23 inwoners wilden het zelf oplossen of hadden geen behoefte aan hulp. Met 13 inwoners gingen we een gesprek aan; dat heeft geleid tot 8 hulptrajecten. Iets meer dan de helft van inwoners die zich meldden, waren huurder van Leystromen. Daarnaast was sprake van een hoog percentage jongeren (18-25 jaar) en zelfstandig ondernemers.

De pilot wordt voortgezet tot in het 1e kwartaal 2020.

Huurderving

In 2019 bedroeg de huurderving € 527.447

Huurderving	Realisatie 2019	Realisatie 2018
Huurderving regulier	€ 440.462	€ 402.036
Huurderving in het kader van verkoop*	€ 86.985	€ 52.193
Totale huurderving	€ 527.447	€ 454.229

*De stijging van de realisatie 2019 heeft te maken met de leegstand van een voormalig medisch centrum in Diessen (€ 52.000).

Gedwongen opzeggingen

In 2019 zijn er 37 gedwongen opzeggingen geweest waarvan 17 wegens huurachterstand, 16 wegens drugs, 3 wegens overlast en 1 wegens woonfraude.

Sluiting en ontruiming

Gedwongen opzegging leidt niet altijd daadwerkelijk tot ontruiming. Dit is afhankelijk van het gemeentelijke drugsbeleid en/of juridische uitspraak.

In 2019 werden 13 woningen gesloten in verband met het gemeentelijk drugs-beleid. Verder werden 10 woningen daadwerkelijk ontruimd: 8 als gevolg van huurachterstand en 2 wegens productie van drugs. Drugs is voor Leystromen namelijk altijd aanleiding om huurders te vragen akkoord te gaan met een gedwongen huuropzegging. Als huurders hiermee niet akkoord gaan, nemen wij juridische stappen.

Uiteraard doen wij er alles aan om te voorkomen dat mensen huurachterstan-den hebben 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.

Betaalbaarheidsfonds

We hebben een betaalbaarheidsfonds om in specifieke situaties tijdelijk steun te bieden aan huurders met betalingsproblemen. Daarbij zijn de volgende criteria van belang: 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 2019 ontvingen we 3 aanvragen voor het betaalbaarheidsfonds. Deze aanvragen zijn gehonoreerd.

2.4 Tevredenheid dienstverlening

Integraal kwaliteitsmanagement

Leystromen hecht er veel belang aan om als organisatie te blijven leren en verbeteren. In 2019 verbeterden we met de Lean-methodiek een aantal kernprocessen. Zo pasten we het verhuisproces voor de nieuwe en vertrekkende huurders aan. En we deden door middel van een klantpanel onderzoek naar de ervaringen van onze klanten met reparatieverzoeken. De reacties die we hierop ontvingen vormen waardevolle uitgangspunten voor de aanpassing van dit kernproces.

In het kader van leren en verbeteren keken we in 2019 ook kritisch naar de wijze waarop wij klant- en medewerkerstevredenheid meten. We startten met een selectietraject om de aanbieder te vinden die ons daarbij in de toekomst het best kan ondersteunen.

Verder stelden we processen vast voor de behandeling van overlastmeldingen en voor het behandelen van klachten.

Uiteraard gaat integraal kwaliteitsmanagement niet alleen over processen. Maar ook over medewerkers, middelen en waardering door klanten, leveranciers en andere stakeholders. Een aantal collega's heeft dit jaar een Lean Management-opleiding afgerond. Zij kunnen teams helpen continu te leren en verbeteren.

KWH

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) meet onze dienst-verlening. 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.

We behaalden voor de vijfde keer op een rij het KWH-huurlabel. Onze scores voldoen op een aantal onderdelen ruimschoots aan de norm (7 of hoger). Dat betekent dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Uiteraard blijven we deze volgen en blijven we streven naar verbetering.

Score KWH per 31 december 2019

Onderdeel	Score Leystromen 2019	Landelijke score 2019	Score Leystromen 2018
Contact	7,7	7,4	7,4
Woning zoeken	7,7	7,7	7,6
Nieuwe woning	7,9	7,9	7,8
Huur opzeggen	7,9	7,9	7,8
Reparaties	7,8	7,8	7,8
Onderhoud	7,7	7,9	7,3
Totaal	7,8	7,8	7,6

Voor 2019 streefden we naar scores die tenminste op het landelijk niveau liggen op de verschillende onderdelen. Dat is op vrijwel alle onderdelen gelukt. Alleen de score op onderhoud blijft iets achter bij het landelijk gemiddelde. Maar in vergelijking met het vorige jaar hebben we hier een flinke verbetering gerealiseerd. De totaalscore ligt precies op het landelijke gemiddelde; het onderdeel contact ligt boven het landelijk gemiddelde.

We blijven monitoren en streven naar verdere verbetering van de kwaliteit van onze dienstverlening.

Dienstverlening in de regio

Vanaf 2017 gaven we anders invulling aan ons dienstverleningsconcept. Een klantenpanel had ons laten weten hoe, waar en wanneer ze het liefst contact met Leystromen willen. We sloten toen onze kantoren in Goirle en Oisterwijk en organiseerden inloopspreekuren in alle gemeenten van ons werkgebied. In de gemeente Gilze en Rijen bleek er geen behoefte te zijn aan extra inloopspreekuren omdat ons kantoor in die gemeente dagelijks geopend is. Die inloopspreekuren lieten we vorig jaar daarom vervallen. Uit een evaluatie begin 2019 bleek dat de locatie in Oisterwijk te weinig privacy gaf aan onze klanten. Omdat er op die locatie geen goed alternatief was, verhuisden we ons inloopspreekuur naar een andere locatie. Goed bereikbaar, toegankelijk en ruimte voor privacy. We blijven de tevredenheid van onze klanten over onze dienstverlening in de regio monitoren.

Geschillencommissie

We werken hard aan klanttevredenheid. Maar helaas lukt dat niet altijd. In zo'n geval zoeken we altijd eerst samen met de klant naar een goede oplossing. Is de klant niet tevreden met dit resultaat, dan kan deze de regionale onafhankelijke geschillencommissie 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 geschillencommissie ontving in 2019 6 bezwaren tegen besluiten van Leystromen. In 2018 waren dit er 9.

- 3 Bezwaren gingen over huuraanpassingen die niet werden doorgevoerd voor zittende huurders.
- 1 Bezwaar ging over de staat van de badkamer.
- 1 Bezwaar betrof een verzoek tot ongedaan maken van een huurcontract en herstel van de inschrijving als woningzoekende.

Deze bezwaren zijn ongegrond verklaard.

1 Bezwaar is niet ontvankelijk verklaard omdat deze nog in behandeling is bij Leystromen.



Ondernemingsplan 2017 – 2019

Intensief samenwerken met onze huurders, gemeenten en andere samenwerkingspartners

3.1 Imago-onderzoek

Leystromen vindt het belangrijk te weten hoe onze omgeving over ons denkt. Klopt het beeld dan zij van ons hebben met het idee dat wij van onszelf hebben? Waarin kunnen wij bijsturen of verbeteren? En hoe kunnen wij onze omgeving nog beter van dienst zijn? We voerden daarom in de eerste helft van het jaar een imago-onderzoek uit. We stelden aan een steekproef van klanten, stakeholders en medewerkers dezelfde vragen als in het vorige imago-onderzoek uit 2015. Daardoor kunnen we goed vergelijken of we ons op verschillende thema's verbeterd hebben. De vragen in het onderzoek richtten zich op de kernthema's: klantgericht, maatschappelijke verankering en vastgoedbeheer. Daarnaast kwamen andere thema's aan de orde: algemeen, verbindend, ondernemend, duurzaam en transparant.

Onder huurders hebben we een licht positief imago, ongeveer gelijk aan het vorige onderzoek. Alleen het thema 'klantgericht' laat een lichte daling in de score zien (van 3,7 naar 3,6 op een 5-puntsschaal). Hoewel onderzoekers melden dat het gebruikelijk is dat een positieve ontwikkeling van een organisatie pas als laatste bij huurders tot uiting komt in het imago, neemt Leystromen het signaal serieus. Zo houden we onze kernprocessen tegen het licht en betrekken daar steeds nadrukkelijker onze klanten bij (zie paragraaf 2.4).

Onze stakeholders zijn opvallend positiever geworden ten opzichte van het vorige onderzoek. Op alle thema's scoorden we fors hoger. Dit is in lijn met de resultaten van de visitatie van Leystromen in 2018.

Ook de medewerkers van Leystromen zijn beduidend positiever in vergelijking met het vorige onderzoek. Zij geven aan het belangrijk te vinden te blijven werken aan de verbetering van de scores op de kernthema's klantgericht, maatschappelijke verankering en vastgoedbeheerder.

3.2 Samenwerkingen

Ook in 2019 werkten we intensief aan de verbinding met onze omgeving. Dat hebben we in onze organisatie nadrukkelijk georganiseerd. Om zo 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.

Met huurders

In participatieprojecten trekken we met huurders op. Eén van deze projecten, Groen voor Grijs (Oisterwijk), startte in 2017 en werd eind 2019 afgerond. Het ging om wetenschappelijk onderzoek naar het effect van het vergroenen van de wijk Waterhoef op de kwaliteit van leven van kwetsbare ouderen. Aanplantdagen, schoffelmomenten, tentmomenten voor overleg; allerlei momenten werden gecreëerd voor betrokkenheid van de diverse groepen en mensen in de wijk. De resultaten van het project liggen vooral in het versterken van de sociale samenhang. Er waren veel buurtbewoners betrokken. Zij hadden niet alleen onderling veel contact maar zij kwamen ook in contact met andere doelgroepen zoals asielzoekers uit het nabij gelegen asielzoekerscentrum. Een ander resultaat van dit project is dat ouderen zich veiliger voelden in de buurt na de groene interventies in de wijk. En na aansluiting bij de wijkraad, worden in de toekomst gezamenlijk grotere leefbaarheidsthema's opgepakt. Na afronding van dit project in de wijk Waterhoef is de Stichting Groen voor Grijs Oisterwijk opgericht. De bedoeling is om groenprojecten in de hele gemeente Oisterwijk uit te zetten en ondersteuning te bieden aan bestaande groenprojecten.

We gaan regelmatig met bewoners in gesprek, ook samen met onze netwerkpartners. In 2019 gingen we samen met de gemeente in Rijen-Zuid verder in gesprek met bewoners. Dit heeft geleid tot een bewonersadvies voor wijkvernieuwing (zie paragraaf 1.8.1).

Afgelopen jaar deden 2 stagiaires onderzoek voor Leystromen. Een onderzoek richtte zich op de leefbaarheid in de wijk Molenwijk in Alphen. Het andere onderzoek op de sociale veiligheid van 2 woongebouwen in Oisterwijk. De resulta-

ten van beide onderzoeken gebruiken we om met de betreffende gemeenten te onderzoeken hoe we verbeteringen kunnen realiseren.

In Goirle ondersteunden we bewoners die met de gemeente in gesprek wilden over het ontbreken van een speelvoorziening in een wijk. Het resultaat hiervan is dat in de wijk een speelvoorziening komt die ook ontmoetingsmogelijkheden biedt voor andere doelgroepen zoals ouderen.

Met huurdersverenigingen

Ook via de huurdersverenigingen betrekken wij onze huurders. Zowel in de officiële overlegvergaderingen met onze bestuurder en Raad van Commissarissen als in werkgroepen.

In 2019 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).

Het volledige bestuur van Huurdersvereniging Oisterwijk besloot in september per 31 december 2019 terug te treden. Omdat niemand zich beschikbaar stelde om een nieuw bestuur te vormen, besloten zij de vereniging te ontbinden. Dit gebeurde in een buitengewone algemene ledenvergadering op 7 november 2019. Dit was voor de andere twee huurdersverenigingen aanleiding om de handen ineen te slaan om te komen tot één stichting (Stichting Huurders Leystromen) die de belangen gaat behartigen van alle huurders van Leystromen. De verwachting is dat deze stichting in de loop van het 1e kwartaal 2020 van start gaat. Hoewel de samenwerking met de huurdersverenigingen ook in 2019 prima verliep, zijn we er van overtuigd dat de keuze voor één stichting die de belangen van alle huurders van Leystromen behartigt een extra impuls geeft aan onze samenwerking.

In 2019 was er regelmatig overleg tussen de huurdersverenigingen en Leystromen. De volgende onderwerpen zijn voor advies aan het Huurders Overleg Platform voorgelegd:

Advies

Jaarlijkse huuraanpassing
Actualisatie sociaal plan bij sloop of renovatie
Actualisatie Huurovereenkomst
Actualisatie algemene huurvoorwaarden
Begroting Leystromen 2020
Onderhoud

Geïnformeerd

Evaluatie aansluiting Woning in Zicht
Lean-trajecten Verhuur en Dagelijks Onderhoud
Huurprijsbeleid
Schuttingenbeleid
Verkoopbeleid
ZAV-beleid

Met de bestuurder vond elk kwartaal overleg plaats. Belangrijke onderwerpen in dit overleg waren de verduurzaming van de woningvoorraad, de begroting 2020, het eventueel uitvoeren van een woonlastenonderzoek, de nieuwbouwprojecten in uitvoering en voorbereiding. En uiteraard de ontwikkelingen binnen de drie huurdersverenigingen.

Uitgaven

Voor de uitvoering van de werkzaamheden werd op basis van de begrotingen een bedrag van € 85.650 aan de huurdersverenigingen beschikbaar gesteld waarvan € 12.000 voor het lidmaatschap van de Woonbond. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn in de Overlegwet en afzonderlijke overeenkomsten geregeld.

Bewonerscommissies

In totaal zijn er 36 bewonerscommissies actief in ons werkgebied. Bewonerscommissies behartigen de belangen van bewoners in buurten en woongebouwen. Onze participatieconsulenten ondersteunen deze commissies. De commissies bevinden zich in ons hele werkgebied

Gemeente	Aantal commissies
Alphen-Chaam	1
Baarle-Nassau	3
Gilze en Rijen	15
Goirle	5
Hilvarenbeek	4
Oisterwijk	8

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.

Corporatieraad

In 2018 evalueerden we de Corporatieraad. We kozen daarbij voor een andere vorm: in plaats van een vaste groep deelnemers bestond de Corporatieraad vanaf toen uit een kleinere, vaste regiegroep. Afhankelijk van het thema zouden daarbij telkens verschillende deelnemers aansluiten. Dit jaar kwamen we tot de conclusie dat deze vorm niet heeft gebracht wat we daarvan verwachtten. Dat betekent dat we in 2020 opnieuw op zoek gaan naar een andere manier om toch de ‘rauwe werkelijkheid’ van de buitenwereld binnen te halen.



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 voor de jaren 2019 tot en met 2022. We maakten concrete afspraken met elkaar op het gebied van duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.

Uiteraard monitorden we in 2019 de prestatieafspraken voor dit jaar. In bijlage 1 vindt u een samenvatting van de resultaten van de prestatieafspraken van 2019. Een compleet overzicht van gemaakte prestatieafspraken 2019 vindt u op onze website. Ook de prestatieafspraken voor de komende jaren zijn daar te vinden.

4.2 Efficiënte en effectieve bedrijfsvoering

We blijven kritisch kijken naar onze organisatiekosten om zo meer geld vrij te maken voor maatschappelijke investeringen. Maar ook voor investeringen in onze woningvoorraad, om de huur betaalbaar te houden.

4.2.1 Aanbestedingsbeleid

Ultimo 2019 bedraagt de schuldrestant per gewogen OGE € 38.717. Ultimo 2018 was dit nog € 35.567. De schuld per gewogen OGE is toegenomen als resultaat van de effectuering van het puzzelmodel WSG en de aankoop van bezit van WonenBreborg.

4.2.2 Afname leningenportefeuille

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

- Interest Coverage Ratio (ICR, norm intern > 1,5, norm extern > 1,4);
- Loan to Value op basis van beleidswaarde (LTV, norm < 75%);
- Solvabiliteit op basis van beleidswaarde (norm > 20%);
- Dekkingsratio op basis van marktwaarde (norm < 70%).

In november 2019 is, na goedkeuring van de Raad van Commissarissen, onze meerjarenbegroting 2020-2024 vastgesteld. Het is een begroting van vele afwegingen geweest als gevolg van forse opgaven voor wat betreft verduurzaming, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Ultimo 2019 laten de financiële ratio's de volgende ontwikkeling zien:

Kerngetal	Norm	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,5	1,52	1,53
Loan to value (LTV)	< 75 %	72 %	63 %
Solvabiliteit	> 20 %	28 %	36 %
Dekkingsratio	< 70 %	29 %	30 %

Het aantrekken van nieuwe leningen en een dalende beleidswaarde zorgt ervoor dat de LTV ultimo 2019 verder onder druk komt te staan. Dit krijgt in 2020 extra aandacht, met name bij investeringsbeslissingen en beleidskeuzes.

Resultaatanalyse

Het resultaat over 2019 bedraagt € 120,8 miljoen en is daarmee € 65,2 miljoen hoger dan het resultaat in 2018 (€ 55,6 miljoen). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen van ons vastgoed van € 107,2 miljoen (2018: € 55,1 miljoen) en de impact van de belastingen van € - 6,2 miljoen (2018: € - 11,9 miljoen). Wanneer deze posten buiten beschouwing worden gelaten, geeft dit inzicht in het genormaliseerd resultaat:

Bedragen* € 1.000	2019	2018
Resultaat na belastingen	120.830	55.633
Waardeveranderingen vastgoed	-107.237	-55.154
Belastingen	6.181	11.881
Genormaliseerd resultaat (operationeel resultaat)	19.774	12.360

4.2.3 Financiële continuïteit

Marktwaaarde en beleidswaaarde

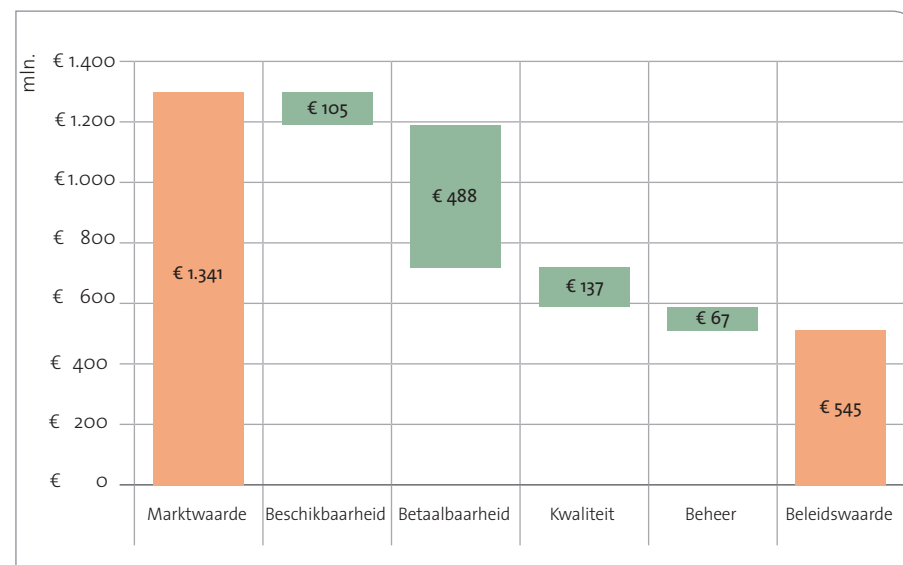
Conform de Woningwet waarderen we ons vastgoed tegen de marktwaaarde in verhuurde staat (verder: marktwaaarde). Vanaf het verslagjaar 2018 moeten we separaat een beleidswaaarde presenteren ter vervanging van de bedrijfswaaarde. De beleidswaaarde sluit aan op ons beleid en geeft zo inzicht in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie.

Op basis van de beleidswaaarde laat het vermogen een realistischer beeld zien. Vanaf 2018 is de beleidswaaarde dan ook onderdeel van de ratio's (LTV en solvabiliteit) waarop corporaties worden beoordeeld door de externe toezichthouders.

De basis voor de beleidswaaarde wordt gevormd door de marktwaaarde. Om tot de beleidswaaarde te komen, wordt de marktwaaarde stapsgewijs verlaagd met afslagen die het gevolg zijn van het interne beleid. Het gaat om de volgende beleidseffecten:

- Beschikbaarheid:
Om voldoende woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep rekenen wij geen verkopen in.
- Betaalbaarheid:
Om woningen betaalbaar te houden vragen wij niet de maximale huurprijs.
- Kwaliteit:
We rekenen met onze eigen meerjarenonderhoudsbegroting in plaats van met een marktnorm.
- Beheer:
We rekenen onze verwachte beheerlasten in. Deze zijn hoger dan de marktnorm, onder andere vanuit het oogpunt van leefbaarheid.

Onderstaande grafiek en tabel maken inzichtelijk hoe de beleidswaaarde zich verhoudt tot de marktwaaarde en wat de impact is van de individuele beleidseffecten:



Vergelijking marktwaarde 2019 versus beleidswaarde							
(bedragen x € 1.000)		DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
Marktwaarde in verhuurde staat 2019		1.248.894	100 %	92.462	100%	1.341.356	100%
Beschikbaarheid	(Doorexploiteren)	-101.101	-8 %	-3.511	-4 %	-104.612	-8 %
Betaalbaarheid	(Streefhuren)	-470.996	-38 %	-17.067	-18 %	-488.063	-36 %
Kwaliteit	(Onderhoud)	-132.138	-11 %	-4.725	-5%	-136.864	-10 %
Beleid	(Beheerskosten)	-65.082	-5 %	-1.855	-2 %	-66.938	-5 %
Totaal		-769.317	-62 %	-27.159	-29 %	-796.476	-59 %
Beleidswaarde 2019		479.577	38 %	65.303	71 %	544.880	41 %

De beleidseffecten zijn onderhevig aan schattingen. Hiermee betreft de beleidswaarde de grootste schattingspost in de jaarrekening.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde en de beleidswaarde

Ook 2019 kenmerkt zich door een alweer sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Hierdoor is de marktwaarde van ons vastgoed gestegen met € 155,6 miljoen naar een waarde van € 1,341 miljard. Dat is een waardegroei van 13,1%.

De beleidswaarde volgt deels dezelfde ontwikkeling als de marktwaarde, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Als gevolg van een methodische wijziging in het handboek marktwaarde 2019, laat de beleidswaarde 2019 een daling zien ten opzichte van de beleidswaarde 2018.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2019 bedraagt ons eigen vermogen € 972,1 miljoen (2018: € 848,5 miljoen). Voor een groot deel daarvan (€ 874,8 miljoen, in 2018: € 761,1 miljoen) is een ongerealiseerde herwaarderingsreserve gevormd; dit betreft het verschil tussen de historische kostprijs en de marktwaarde van ons vastgoed.

De ongerealiseerde herwaardering op basis van de marktwaarde, realiseren we niet of pas op lange termijn. Dit deel van het vermogen is daarmee als het ware beklemd omdat we ons woningbezit beschikbaar en betaalbaar willen houden

voor de doelgroep. Dit beleid beperkt ons in het (complexgewijs) verkopen van vastgoed of het laten stijgen van de huren. Daarnaast zal bij mutatie van een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlaag. En onze werkelijke onderhouds- en beheerlasten zijn hoger dan ingerekend in de marktwaarde.

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat beklemd is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van het volledige bezit en bedraagt ruim € 796 miljoen, conform de tabel hierboven. Het verschil van € 796 miljoen impliceert dat ongeveer 82% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

4.2.4 Treasury

Treasurycommissie

Leystromen heeft een treasurycommissie ingesteld die erop toeziet dat treasuryactiviteiten 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 2019 onder begeleiding van onze externe treasury-adviseur ook gebeurd.

Treasury-activiteiten

In 2019 is het 'puzzelmodel' WSG geëffectueerd. Hiervoor is een lening overgenomen met een hoofdsom van € 6,879 miljoen, met 4,025% rente. Tevens zijn er per 30 december 250 verhuureenheden aangekocht van WonenBreda.

In totaal is in 2019 € 26 miljoen aan leningen afgelost en € 65 miljoen aan nieuwe leningen afgesloten. Verder is er 1 variabele weeks roll-over lening omgezet naar een variabele 1-maands roll-over lening, heeft er een opslagherziening plaatsgevonden voor een 3-maands roll-over lening en is een 3-maands roll-over lening overgezet van de NWB naar de BNG.

4.2.5 Beoordeling toezichthouders

WSW

Op basis van de review 2019 heeft het WSW geconcludeerd dat het risicoprofiel van Leystromen niet substantieel is gewijzigd. Zij zien twee belangrijke ontwikkelingen.

- Het inzicht van Leystromen in de opgave neemt toe en er worden bewust keuzes gemaakt worden om de continuïteit te waarborgen.
- Leystromen investeert meer in bestaand bezit, waardoor we dichterbij de ICR-norm komen.

Het borgingsplafond voor 2019 was vastgesteld op € 397 miljoen. Hiermee konden wij voldoen aan onze financieringsbehoefte voor 2019.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Jaarlijks ontvangen corporaties van de Aw een oordeel over de staatssteunnorm, passendheidsnorm en huursombenadering. In de oordeelsbrief 2019 heeft de Aw geoordeeld dat wij over verslagjaar 2018 voldoen aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling, de norm inzake passendheid en de bepalingen in het kader van de huursombenadering.

4.3 Risicomanagement

Het doel van risicomanagement en interne controle is het beheersen van risico's (gebeurtenissen) die de realisatie van onze strategische doelstellingen beïnvloeden. Risicomanagement is dan ook een continu proces van risico's identificeren, monitoren, analyseren, bijsturen, beheersen en verantwoorden. Jaarlijks actualiseren wij onze risico-inventarisatiematrix. Daarnaast nemen we de belangrijkste risico's en de daarbij behorende mitigerende beheersmaatregelen op in de kwartaalrapportages. Zo worden deze risico's periodiek geactualiseerd en

gemonitord. Deze rapportages worden in het managementteam en Raad van Commissarissen besproken.

Bij het bepalen van de risicobereidheid houden wij rekening met de ambitie van Leystromen.

Leystromen heeft een proactieve houding als het gaat om de verduurzamingsopgave waarvoor we staan. Daarnaast hechten wij veel waarde aan het betaalbaar houden van ons bezit. Ook voldoende beschikbaarheid van woningen is voor Leystromen een belangrijk thema. Om deze doelstellingen te behalen is Leystromen bereid risico's te nemen op een verantwoorde en weloverwogen manier. Het is daarbij belangrijk dat keuzes voor belanghebbenden en toezichthouders begrijpelijk en uitlegbaar zijn.

Risico's die Leystromen niet acceptabel vindt, zijn risico's die kunnen leiden tot³:

- het niet behalen van de strategische doelstellingen;
- grote financiële schade of gerechtelijke boetes;
- verscherpt toezicht of aanwijzing van de Autoriteit Woningcorporaties;
- bewindvoering of tot ontslag van bestuurders en/of toezichthouders;
- omvangrijke imagoschade.

Risicobeoordeling

Begin 2019 heeft Leystromen zichzelf getoetst aan de hand van het nieuwe beoordelingskader van WSW en AW. Hieruit is gebleken dat het risicoprofiel van Leystromen niet substantieel is gewijzigd. Dit is door WSW ook bevestigd.

³ Hiervan afwijken is alleen mogelijk als de bestuurder het risico vooraf heeft besproken met de Raad van Commissarissen en deze goedkeuring heeft verleend aan de bestuurder het risico te accepteren.

De belangrijkste risico's en de getroffen mitigerende maatregelen hierop zijn:

Strategische risico's	Kans	Impact	Beheersingsmaatregel
Externe ontwikkelingen zoals politieke wijzigingen en stijging bouwkosten, inflatie, WOZ waarde etc. Hierdoor kunnen de financiële ratio's onder druk komen te staan.	hoog	hoog	Deze externe ontwikkelingen zijn nauwelijks te beïnvloeden. Door het uitvoeren van scenario analyses brengen we in beeld wat de impact van deze externe ontwikkelingen is op de financiële ratio's. Daarnaast houden we een buffer aan in de ICR om tegenvallers te kunnen opvangen. Maandelijks monitoren we de ontwikkeling in de financiële ratio's.
Verduurzamingsopgave: Risico dat overheid gaat afdwingen om in 2021 gemiddeld op energielabel B uit te komen of op de langere termijn dat een deel van de corporatie-woningen geen aardgas aansluiting meer mag hebben in 2030. Dit heeft invloed op de financiële ratio's maar ook op de personele capaciteit.	middel	hoog	Plan van aanpak voor middellange en lange termijn opstellen waarbij doorrekeningen op de middellange en lange termijn worden gemaakt. Scenario analyses.
Onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar bijvoorbeeld door toename WWS-punten als gevolg van stijging WOZ waarde en verduurzamen woningen.	hoog	hoog	In beeld houden van de mutaties in de betaalbare voorraad. Bij nieuw huurbeleid deze ontwikkelingen meenemen.
Coronacrisis: het coronavirus waarmee we begin 2020 werden geconfronteerd vormt een risico voor onze bedrijfsvoering waardoor bijvoorbeeld planningen van onderhoud, verduurzaming, maar ook voor de implementatie van de nieuwe release van primair systeem, vertraging oplopen. Daarnaast verwachten we dat huurachterstanden oplopen en is het risico groter dat leveranciers failliet gaan. Op de langere termijn kan dit impact hebben op het tempo waarin we onze ambities kunnen realiseren.	hoog	hoog	Richtlijnen van het RIVM worden opgevolgd. Huisbezoeken en reparatieverzoeken worden alleen uitgevoerd indien echt noodzakelijk. Soepeler omgaan met huurachterstanden. Betaaltermijnen van facturen van leveranciers worden ingekort.
Operationele risico's			Beheersingsmaatregel
Risico's in het kader van projectontwikkeling. Gezien de forse opgave de komende jaren liggen de risico's in de stikstof- en Pfasdiscussie, beschikbaarheid personeel, stijging van prijzen, realisatie kasstroomprognoses. Dit heeft mogelijk effect op het aantrekken van nieuwe financieringen.	hoog	hoog	Fasedocumenten, per kwartaal monitoren van de voortgang, opstellen en beoordelen nacalculaties. Toetsing aan investeringsstatuut.
Financiële verslaggevingsrisico			Beheersingsmaatregel
Risico dat als gevolg van onbetrouwbare brondata rapportages niet juist zijn waardoor mogelijk verkeerde beslissingen genomen worden.	hoog	middel	Data-eigenaren benoemen en duidelijke processen afspreken voor het muteren van deze data. In 2020 pakt Leystromen dit projectmatig op.
Wet- en regelgevingsrisico			Beheersingsmaatregel
Compliance risico: Als gevolg van onvoldoende kennis in de organisatie lopen we het risico dat we niet voldoen aan wet- en regelgeving.	hoog	hoog	Kennisdeling binnen teams, bijhouden van kennis door het volgen van bijeenkomsten/ trainingen en specifieke nieuwsbrieven binnen de branche. Voor complexe wetgeving (zoals de woningwet en de AVG) zijn projectteams opgericht.

Van bovenstaande risico's heeft de stijging van de WOZ waarde de meeste impact op de ratio's. Vanaf 2019 is Leystromen door dit optredende risico Vennootschapsbelasting verschuldigd. Dit heeft een forse impact op de ICR.

Op basis van de risico analyse stelden we eind 2018 in overleg met de Raad van Commissarissen een intern controleplan voor 2019 op om te toetsen of risico's beheerd worden, wet- en regelgeving opgevolgd wordt en rapportages

betrouwbaar zijn. De bevindingen worden ieder kwartaal aan het management-team en Raad van Commissarissen gerapporteerd. Ze vormen samen met de managementletter van de externe accountant input voor de verbetering van processen en de risicobeheersing in de organisatie.

4.4 Leystromen en overname bezit WonenBreborg

Leystromen neemt met ingang van 30 december 2019 woningbezit over van WonenBreborg. In 2019 heeft een interne projectgroep hiervoor alle voorbereidingen getroffen. Het gaat om 148 woningen, 98 parkeerplaatsen en 4 bedrijfseenheden in Rijen, Chaam en Galder. WonenBreborg besloot tot verkoop over te gaan om zich in de toekomst volledig te kunnen focussen op de gemeenten Tilburg en Breda. Omdat Leystromen Rijen en Chaam al als werkgebied heeft, lag het voor de hand het bezit aan Leystromen te verkopen.

Type vastgoed	Aantal VHE	DAEB	Niet-DAEB
Reguliere woningen	148	117	31
Parkeerplaatsen	98		
Bedrijfseenheden	4		
Totaal	250	117	31

4.5 Doorontwikkelen personeelsbeleid

Leystromen blijft zich als organisatie voortdurend ontwikkelen. In 2019 lieten we de traditionele beoordelingsmethode los en zetten we het Go Grow ontwikkelspel in. Elk team maakte kennis met deze spelmethode met als doel om op een inspirerende wijze met elkaar in gesprek te gaan over groei en ontwikkeling. Vanaf 2020 vormt deze spelmethode samen met de KPI's de basis voor de teamevaluaties.

Leystromen heeft ook veel aandacht voor loopbaanontwikkeling. Ieder kwartaal is er een loopbaancoach beschikbaar van Expeditie Loopbaan. Dit is een samenwerkingsverband van Brabantse corporaties om medewerkers de gelegenheid te geven zelf regie te nemen over hun loopbaan. Via Expeditie Loopbaan neemt Leystromen ook actief deel aan een trainee- en talentenprogramma. Daarnaast namen we in 2019 weer deel aan de Dag van de Mobiliteit. Deze dag brengt mensen in beweging; medewerkers krijgen de mogelijkheid om een dag bij een andere organisatie aan de slag te gaan.

4.6 Kengetallen HRM

Aantal medewerkers in dienst

Bij Leystromen werkten eind 2019 99 medewerkers; in totaal 91,81 fte. Hiervan hebben 12 medewerkers een contract voor bepaalde tijd. Leystromen nam in 2019 14 nieuwe medewerkers aan en 17 medewerkers verlieten de organisatie.

We zetten afgelopen jaar 8 stagiaires en 3 trainees in. 1 Trainee werkte binnen het team beheer; de andere 2 trainees kwamen via het traineeprogramma van Expeditie Loopbaan.

Externe inhuur

Op 31 december 2019 werkten 5,11 fte externe medewerkers bij Leystromen. Dit aantal is hoger dan het aantal in 2018 (3,78 fte). De inhuur houdt verband met zwangerschapsverlof, langdurig zieken en specifieke projecten.

Mannen en vrouwen

Bij Leystromen werken 45 vrouwen en 54 mannen.

Leeftijd

Leeftijdscategorie	Aantal	Percentage
25 t/m 34 jaar	17	17,17 %
35 t/m 44 jaar	28	28,28 %
45 t/m 54 jaar	27	27,27 %
55 en ouder	27	27,27 %

Ziekteverzuim

Voor de ziekteverzuimbegeleiding maken wij gebruik van een arbodienst. Ook zetten we preventief de casemanager van de arbodienst in om verzuim te voorkomen. Daarnaast houdt de bedrijfsarts periodiek spreekuur.

Soort verzuim	Gemiddelde 2019
Lang verzuim (> 43 dagen)	3,67 %
Middellang verzuim (8 - 42 dagen)	0,51 %
Kort verzuim (< 8 dagen)	0,72 %
Totaal ziekteverzuim	4,90 %

We voerden in 2019 de volgende acties uit op het gebied van veilig en gezond werken:

- Periodiek Medisch Onderzoek. Daaruit vloeide acties voort zoals een workshop over werkdruk & stress;
- Instructie nieuwe medewerkers over de werkplekinstelling;
- Kennismaking nieuwe medewerkers met de vertrouwenspersoon;
- BHV-herhalingsoefeningen;
- Medewerkers krijgen stoelmassages aangeboden om gezondheidsklachten te voorkomen.

4.7 Maatschappelijke effecten

Innovatie Challenge

Het maatschappelijk rendement van Leystromen is af te leiden uit de maatschappelijke effecten van onze activiteiten. Tot deze activiteiten horen ook sociaal-innovatieve activiteiten. Een goed voorbeeld daarvan is onze deelname aan de landelijke 'Innovatie Challenge Leefbare wijken en buurten' van Aedes. Een Challenge om met een nieuwe aanpak samen met corporaties, bedrijfsleven, wetenschap en klanten te komen tot vernieuwende oplossingen voor leefbare wijken.

Leystromen ging aan de slag met de vraag: "Hoe krijgen we - vanuit gelijkwaardigheid en wederkerigheid - onze huurders in een andere rol waardoor er ander gedrag tot stand komt dat bijdraagt aan fijne, leefbare en veilige wijken? Welke prikkels vanuit de corporatie zijn dan nodig, hoe geven we deze prikkels in praktische zin vorm en 'what's in it' voor de huurder?"

We spraken hierover met veel bewoners en stakeholders om inzicht te krijgen in de belangen en drijfveren van klanten. Hierdoor ontstond het idee van Superbuurt; een app die de betrokkenheid in de buurt versterkt en nieuwe buurtinitiatieven aanmoedigt. Superbuurt won de 3de (publieks)prijs van de Innovatie Challenge. De daadwerkelijke ontwikkeling van Superbuurt hangt af van vele factoren. In 2020 nemen we hierover een definitief besluit.

Maatschappelijk jaarverslag

In 2019 publiceerden we ons maatschappelijk jaarverslag over 2018. Daarin maken we voor onze omgeving helder wat precies de maatschappelijke inves-

tering is geweest van onze verschillende activiteiten. Zo laten we zien wat onze maatschappelijke investering is doordat we in 2019 gemiddeld maar 66,14% van de maximale huurprijs rekenden. En hoe en hoeveel we investeren in leefbaarheid of duurzaamheid.

Het maatschappelijke jaarverslag 2018 is te vinden op onze website. Het maatschappelijk jaarverslag 2019 is in het voorjaar van 2020 op dezelfde plaats te vinden.

4.8 Toekomst

Ook in de toekomst blijven we ons richten op goed wonen. De centrale thema's daarbij zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en de kwaliteit van onze woningen. We vinden het belangrijk daarmee maatschappelijk een optimaal rendement te behalen. Dit doen we door goed te luisteren naar en in te spelen op wat onze klanten en belanghouders verwachten.

Het is duidelijk dat goed wonen ook de komende jaren de nodige investeringen vraagt. Niet alleen in de bestaande woningvoorraad maar ook in het toevoegen van nieuwbouw. Daarnaast nemen de investeringen op het gebied van verduurzaming toe om uiteindelijk te komen tot CO2 neutraliteit in 2050. Daarbij is het uiteraard van belang dat de financiële continuïteit van Leystromen geborgd blijft. De voorgenomen investeringen moeten daarom passen binnen het door het WSW afgegeven borgingsplafond.

Het vinden van een goede balans tussen enerzijds zorgen voor betaalbare huurwoningen (waarbij onze inkomsten alleen de inflatie volgen) en anderzijds toch kunnen blijven investeren, wordt in de toekomst een steeds grotere uitdaging. Zeker omdat we daarnaast nog verhuurderheffing en vennootschapsbelasting moeten betalen.

De verwachting is dat we de komende jaren in staat zijn om aan onze ambities invulling te geven met een personele formatie zoals we die de afgelopen jaren kennen (ongeveer 90 fte). Een aandachtspunt daarbij is goed anticiperen op de verwachte grotere uitstroom van oudere werknemers. Dit betekent dat het belangrijk is om ook naar de toekomst toe een aantrekkelijke werkgever te blijven.

Het coronavirus waarmee we in Nederland en wereldwijd geconfronteerd worden, vormt een risico dat nu en op termijn een impact kan hebben op de invulling van onze ambities. Op de korte termijn bijvoorbeeld worden planningen niet gehaald. Daarnaast kunnen onze inkomsten onder druk komen te staan door oplopende betalingsachterstanden. En ook is het risico groter dat leveranciers failliet gaan. Voor de langere termijn zal naar verwachting sprake zijn van een periode van economische recessie. Dat kan invloed hebben op het tempo waarin we onze ambities kunnen realiseren.

Leystromen kent per 31 december 2019 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 2019 van € 18.000 (2018: € 18.000). Daarnaast heeft Leye Energie B.V. een vordering op Leye Holding B.V. van € 18.000 (2018: € 18.000) en een schuld aan Leystromen van € 0 (2018: € 0).

Leye Holding B.V. heeft een eigen vermogen van € 569.000 (2018: € 551.000). Verder heeft Leye Holding B.V. een vordering op Leystromen van € 569.000 (2018: € 551.000). Over deze rekening-courantverhouding is een rente berekend van 3,5% per jaar.

Samenwerkingsverband Van der Weegen Bouwgroep bv

Leystromen heeft sinds 2005 een samenwerkingsverband met Van der Weegen Bouwgroep bv 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.

Samenwerkingsverband Woning in Zicht

Sinds 2017 werkt Leystromen samen met 5 andere corporaties in Brabant met een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem: Woning in Zicht.

‘(Ver)antwoORden’

Ook in 2019 gebeurde er weer veel binnen onze organisatie. Als ondernemingsraad blijven we heel nauw betrokken bij alle ontwikkelingen. We houden daarbij vanzelfsprekend de belangen van onze organisatie, maar zeker ook de belangen van alle medewerkers nauwlettend in de gaten.

In samenwerking met HRM hebben we dit jaar het periodiek medisch onderzoek (PMO) uitgevoerd. We zijn er trots op dat het aantal deelnemers erg hoog was. Als organisatie kunnen en gaan we daarmee echt vooruit om ook in de preventieve sfeer goed voor alle medewerkers te kunnen zorgen. Het is voor iedereen, maar zeker ook voor onze klanten natuurlijk, heel belangrijk om met een fit en gezond Leystromen te maken te hebben.

Dit jaar zijn we binnen alle teams in meer of mindere mate vertrouwd geworden met Go Grow waarin vertrouwen in en in gesprek gaan met elkaar voorop staat. Vanzelfsprekend is de ondernemingsraad ook nauw betrokken bij de verdere ontwikkeling en autonomie van de teams.

Elk team neemt haar eigen resultaatverantwoordelijkheid waarbij samenwerking binnen, maar ook tussen de diverse teams de rode draad vormt. Leystromen kijkt daarbij onder meer naar ontwikkelingen in de samenleving, de wensen van onze klanten, maar natuurlijk ook naar de teams en de individuele medewerker.

In 2019 liep voor 4 leden van de ondernemingsraad volgens het rooster van aftreden de zittingstermijn af. Alle 4 stelden zich herkiesbaar. Dat geeft aan dat we ons OR-werk heel erg serieus nemen en belangrijk vinden. Aangezien zich geen tegenkandidaten verkiesbaar stelden, sterkte dat ons in het vertrouwen dat alle medewerkers van Leystromen in ons stellen.

Samenstelling ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat uit 7 personen. Op 16 juni 2019 liep de zittingsperiode af van 4 OR-leden. De 4 aftredende leden hebben zich direct herkiesbaar gesteld. Er hebben zich geen tegenkandidaten gemeld en de aangekondigde verkiezingen hebben geen doorgang gevonden.

Vergaderingen in 2019

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

Adviesaanvragen

Adviesaanvraag Voorstel tot aanpassing in organisatie

Op basis van artikel 25 e van de WOR is op 21 januari 2019 door de bestuurder van Leystromen een advies gevraagd over een aantal wijzigingen in de organisatie. De wijzigingen hielden in: uitbreiding van het team HRM; veranderingen binnen het team Financiën en aanpassen van de inhoudelijke taken van de functie managementassistent. De ondernemingsraad heeft op 7 februari 2019 een positief advies gegeven en daarbij een aantal aandachtspunten meegegeven.

Adviesaanvraag uitbreiding formatie team Assetmanagement

Op basis van artikel 25 e van de WOR is op 6 februari 2019 door de bestuurder van Leystromen een advies gevraagd over een wijziging in de organisatie. De wijziging houdt in: uitbreiding van het team Assetmanagement. De plannen zijn door de bestuurder mondeling toegelicht en op 11 februari 2019 heeft de ondernemingsraad een positief advies uitgebracht over het voorstel om het team Assetmanagement uit te gaan breiden met 0,67 tot 1 fte specifiek op het gebied van vastgoedwaardering.

Adviesaanvraag met betrekking tot voorgenomen benoeming twee nieuwe leden raad van commissarissen

Volgens artikel 11.4 van de CAO Woondiensten is de ondernemingsraad in de gelegenheid gesteld een advies uit te brengen over deze benoemingen. De ondernemingsraad heeft zich op 10 april 2019 positief uitgesproken over de voorgenomen benoeming van twee nieuwe leden.

Adviesaanvraag betreft profielschetsen twee vacatures Raad van Commissarissen

Volgens artikel 11.4 van de CAO Woondiensten is de ondernemingsraad in de gelegenheid gesteld een advies uit te brengen. De ondernemingsraad kon zich

vinden in beide profielschetsen met als aandachtspunt dat bij de beoordeling van de kandidaten met het profiel 'vastgoed', specifieke kennis omtrent het thema duurzaamheid een pré moet zijn. Leystromen heeft immers een aantal actuele onderwerpen, zoals de transitie-opgave om in 2023 voor het totale bezit naar het gemiddelde energielabel B te gaan, de pilot met de infrarood verwarmings technologie en het project circulair bouwen in Diessen.

Adviesaanvraag Team Onderhoud en Maatschappij & Participatie

Op 27 augustus 2019 ontving de ondernemingsraad een adviesaanvraag Team Onderhoud teams en Maatschappij & Participatie. Op 27 september 2019 heeft de ondernemingsraad een aantal schriftelijke vragen gesteld die door de bestuurder op 17 oktober 2019 zijn beantwoord. Op 24 oktober 2019 heeft de ondernemingsraad een positief advies gegeven met daarbij 8 aanbevelingen.

Instemmingsverzoek

Instemmingsverzoek opnemen telefoongesprekken voor trainingsdoeleinden

Op 4 december 2019 ontving de ondernemingsraad een instemmingsverzoek om telefoongesprekken van deelnemers aan een telefoontraining op te kunnen nemen. De ondernemingsraad heeft hier mee ingestemd.

De kwartaalrapportages 2019, de jaarrekening 2018, en de begroting 2020 van Leystromen werden toegelicht en de vragen van de ondernemingsraad zijn naar tevredenheid beantwoord.

Overig

Vast op de agenda van de ondernemingsraad staan automatisering/informatisering en RI&E. De ondernemingsraad laat zich hierover drie keer per jaar bijpraten door de betreffende medewerker en blijft dit nauwlettend volgen evenals het ziekteverzuim en inhuur derden.

Als gevolg van het werken in resultaatverantwoordelijke teams, is ook de traditionele HRM-cyclus aan een wijziging toe. Zo heeft de ondernemingsraad gevraagd om een herziening van de jaarlijkse beoordelingsmethodiek. Voor 2019 is nog gekozen voor een tussenjaar en worden beoordelingen en eventuele salarisverhogingen in de teams besproken.

Een ander besprekspunt vanuit de ondernemingsraad is de modernisering van de secundaire arbeidsvoorwaarden. Hiervoor heeft de ondernemingsraad input opgehaald bij de medewerkers en aan de voorkant meegedacht met HRM. Dit project wordt in 2020 afgerond. De ondernemingsraad heeft aangegeven ook bij andere onderwerpen aan de voorkant te willen meedenken zodat er voldoende draagvlak is bij eventueel door te voeren veranderingen.

Daarnaast is de ondernemingsraad door de bestuurder in een themabijeenkomst bijgepraat over de onderwerpen: ondernemingsplan, begroting, dilemma's herziening investeringsstatuut en de resultaten imago onderzoek.

In 2019 is de ondernemingsraad gestart met kennismakingsgesprekken met nieuwe medewerkers. Een paar keer per jaar worden nieuwe medewerkers uitgenodigd en bijgepraat over de werkzaamheden van de ondernemingsraad.

Algemeen

Voorafgaand aan de terugblik op 2019, is de Raad van Commissarissen zich er van bewust dat we ons als gevolg van het coronavirus nu in een bijzondere situatie bevinden. Een situatie die niet alleen impact heeft op de huurders, stakeholders en medewerkers van Leystromen, maar op de hele samenleving. De Raad volgt alle ontwikkelingen nauwgezet en is ervan overtuigd dat Leystromen hier adequaat op reageert.

Voor de Raad van Commissarissen was 2019 het jaar van de transitie. Met de benoeming van 3 nieuwe leden werd een grote stap gezet in de overgang naar een geheel nieuw samengestelde Raad. Niet alleen trad een nieuwe voorzitter van de Raad aan, ook de auditcommissie en de remuneratiecommissie kregen een nieuwe voorzitter. Parallel hieraan bevindt de organisatie zich in een nieuwe fase. De afgelopen jaren is met succes veel tijd en energie gestoken in het in control komen en in het zorgen voor een duidelijke externe focus. De blik kan nu gericht worden op de verdere ontwikkeling van de organisatie waarbij het gaat om zaken als de maatschappelijke verankering van de corporatie in de samenleving en de opgave op het gebied van verduurzaming, sociale innovatie en digitalisering. De combinatie van een Raad die in 2020 geheel vernieuwd is met de nieuwe fase waarin de organisatie zich bevindt, betekent dat de komende jaren zowel de samenwerking binnen de Raad als de samenwerking tussen Raad en bestuur aandacht vragen. Dat geldt ook voor de visie op toezicht houden.

Naast het verlenen van goedkeuring aan de bestuurder voor een aantal reguliere investeringsbeslissingen (nieuwbouwprojecten), verleende de Raad goedkeuring aan de overname van het bezit van WonenBreborg in de gemeenten Gilze en Rijen en Alphen-Chaam. In meerdere vergaderingen stond de actualisatie van het ondernemingsplan voor de periode 2020 -2022 op de agenda.

Net als in voorgaande jaren werkte de Raad met een governance jaaragenda. Hiermee borgt de Raad dat de onderwerpen die qua governance periodiek aan de orde behoren te komen, besproken worden.

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. U vindt deze 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 haar 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 onder andere: 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 9 keer. Het bestuur woonde deze vergaderingen bij. Dat gold ook voor de controller. De accountant was aanwezig bij de vergaderingen waarin de jaarrekening, het auditplan en de managementletter op de agenda stonden. In afwezigheid van de bestuurder besprak de Raad met de accountant en de controller de financiële risico's conform de bepaling in het reglement financieel beleid en beheer. Daarnaast heeft de Raad de controller gevraagd of zij conform het reglement financieel beleid en beheer vrijheid van handelen voelt en of ze zich belemmerd voelt. Dit blijkt niet het geval te zijn. De controller kan volledig onafhankelijk handelen. Indien hiervan geen sprake zou zijn, heeft de controller een directe lijn met de Raad. De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen waren:

- de jaarrekening 2018;
- de begroting 2020;
- de actualisatie van het ondernemingsplan voor de periode 2020 - 2022
- diverse beslisdocumenten nieuwbouw projecten;
- de kwartaalrapportages 2019 met bijbehorende oplegnotities;
- het auditplan 2019, de interim-controle / managementletter 2019;
- het overzicht van voorgenomen werkzaamheden in het kader van de prestatieafspraken;
- de overname van het bezit van WonenBregburg in de gemeenten Gilze en Rijen en Alphen-Chaam;
- de (door)ontwikkeling van de organisatie;
- actualisatie van het treasurystatuut en het verbindingsstatuut en het vaststellen van een fiscaal statuut.

Met de huurdersverenigingen is afgesproken om met ingang van 2018 een nieuwe impuls te geven aan het overleg en dit nog meer een dialoog te laten zijn. Dit door een te bespreken thema de ene keer geheel te laten voorbereiden door de huurdersverenigingen en de andere keer door de Raad. In 2019 werd door de Raad een gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd met als thema 'hoe kan de huurder meer in de rol komen van eigenaar / informeel aandeelhouder?' In het gesprek met de huurdersverenigingen komt ook altijd de vraag aan de orde hoe het contact tussen de huurdersverenigingen en de bestuurder en de organisatie verloopt. De Raad wordt daarover ook geïnformeerd via de verslagen van de overleggen die de bestuurder elk kwartaal met de huurdersverenigingen heeft.

Conform de bepaling in de woningwet, verleende de Raad van Commissarissen in juni goedkeuring aan de bestuurder voor het vaststellen van het overzicht van voorgenomen werkzaamheden voor 2020. Op basis daarvan vond overleg plaats met de 3 huurdersverenigingen en de 6 gemeenten in ons werkgebied om prestatieafspraken te maken. Op 12 december ondertekenden alle partijen deze prestatieafspraken.

In september vond het jaarlijks overleg plaats tussen de Raad van Commissarissen en de ondernemingsraad. Met als belangrijkste onderwerpen: de stand van zaken voor wat betreft resultaatverantwoordelijke teams en duurzame inzetbaarheid van medewerkers, de rol van de ondernemingsraad in het proces van een wijziging in de organisatie en de uitdagingen die de ondernemingsraad in 2020 ziet voor de organisatie. De Raad informeerde ook hoe het overleg tussen de ondernemingsraad en de bestuurder verloopt en hoe de ondernemingsraad het contact met de Raad van Commissarissen ervaart. In dat verband vroeg de Raad ook in hoeverre er bij de ondernemingsraad behoefte bestaat aan een informeel overleg naast het formele jaarlijkse overleg. De ondernemingsraad vond dit een goed idee. Bij dat informele overleg is ook de bestuurder aanwezig.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen besprak in november het eigen functioneren (zelfevaluatie). Dat gebeurde onder begeleiding van een extern bureau, Toptoezicht. Ter voorbereiding hebben alle leden van de Raad en de bestuurder input aangeleverd op basis van een door Toptoezicht opgestelde vragenlijst. Verder heeft de externe begeleider met alle leden individueel gesproken. Daarnaast is een teamprofiel gemaakt van de Raad op basis van het waardeninstrument Spiral Dynamics.

Tijdens de zelfevaluatiebijeenkomst is vooral aandacht besteed aan de volgende onderwerpen.

- De Raad heeft gesproken over de *rol & visie* van de Raad. Geconstateerd is dat - nu het huis van de corporatie op orde is - er ruimte ontstaat om zowel vanuit de corporatie als vanuit de Raad naast de traditionele rol van de corporatie ook aandacht te besteden aan thema's als maatschappelijke verankering van de corporatie in de samenleving, investeren in duurzaamheid, sociale

innovatie en digitalisering. De genoemde thema's zijn uitgediept in de bespreking. De Raad heeft de wens om dit ook te vertalen naar haar visie op toezicht en de uitvoering van haar rol als Raad.

- Daarnaast heeft de Raad gesproken over de *rol van de commissies* die zij uit haar midden heeft ingesteld: de auditcommissie en de remuneratiecommissie. De werkwijze van beide commissies is besproken. Geconcludeerd is dat voorbereidingen, werkwijzen en terugkoppeling aan de voltallige Raad door beide commissies wordt gewaardeerd door de Raad.
- De wenselijkheid van het instellen van een derde commissie, namelijk een *maatschappelijke commissie*, is eveneens aan de orde gekomen. Daarmee kan de aandacht voor ontwikkelingen op het thema's maatschappelijke verankering, sociale innovatie, duurzaamheid en digitalisering en de consequenties daarvan voor de corporatie versterkt worden. Afgesproken is hierover verder te spreken met de bestuurder.
- Verder is aandacht besteed aan de *onderlinge samenwerking* van de leden van de Raad. De leden van de Raad voelen de ruimte voor de inbreng van hun expertise. En zij zijn tevreden over de wijze waarop gesprekken worden gevoerd en besluiten worden genomen. De Raad constateert dat de komst van een nieuwe voorzitter en twee nieuwe leden in 2019 én de komst van nog twee nieuwe leden in 2020 aandacht vraagt voor het inwerken van nieuwe Commissarissen. Het is van belang om, naast de vergaderingen, elkaar ook te treffen op meer informele wijze om elkaar te leren kennen.
- Als laatste is de *samenwerking tussen de bestuurder en de Raad van Commissarissen* besproken. De fase waarin de organisatie zich bevindt en de vernieuwde samenstelling van de Raad zorgt voor een nieuwe dynamiek in deze samenwerking. Aandachtspunten daarbij zijn rolvastheid en professionele afstand tussen bestuurder en Raad passend bij deze nieuwe omstandigheden.

Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat alle leden onafhankelijk zijn volgens de 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: bestuurder van Leye Energie BV en bestuurder van ROMA Holding BV. Beide functies zijn conform de statuten verenigbaar met het bestuurderschap van Leystromen. Daarnaast is de heer Marx lid van de deelnemersraad van het WSW.

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet geldt voor de Raad van Commissarissen een brede meldingsplicht. Onderstaande zaken moeten onder andere bij constatering direct worden gemeld bij de Aw: financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties en het niet halen van de toewijzingsnormen. In 2019 hebben zich deze zaken niet voorgedaan.

Samenstelling en deskundigheid van de Raad van Commissarissen

Per 31 december 2019 bestaat de Raad van Commissarissen uit 6 leden. Er is ook een profielschets van de Raad van Commissarissen vastgesteld die voor het laatst in 2019 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 2019 was sprake van 3 nieuwe benoemingen. De heer G.J. van Schijndel werd per 1 maart benoemd als voorzitter van de Raad en per 29 mei werden de heren B. Vukicevic en P.C.J. de Rooij benoemd als leden van de Raad. Bij de werving en selectie liet de Raad zich bijstaan door een externe adviseur. Eind 2019 startte de werving voor de 2 leden in de Raad van Commissarissen ter vervanging van de leden die per 1 mei 2020 conform het rooster aftredend zijn.

Per 31 december 2019 heeft de Raad van Commissarissen de volgende samenstelling:

De heer G.J. van Schijndel (1956): voorzitter en lid remuneratiecommissie.

Hoofdfunctie: eigenaar Delmer Support BV (bureau op het gebied van organisatieadvies, project- en interim-management)

Nevenfuncties:

- voorzitter Raad van Toezicht en tevens voorzitter remuneratiecommissie en lid financiële commissie van stichting De Wever Ouderenzorg Tilburg
- voorzitter Raad van Toezicht Stichting ter Ondersteuning van De Wever
- voorzitter Stichting Kerkelijk Waardebeheer
- bestuurslid KKA, KKG en KKGa
- penningmeester Stichting Het Groene Woud waaronder ook Stichting Van Gogh Nationaal Park i.o. en Stichting Landschapsfonds Het Groene Woud
- penningmeester Stichting Landschapstriënale 2020
- penningmeester Stichting ter bevordering van Sacrale Muziek
- secretaris Lionsclub Tilburg

De heer J.F.E. de Kimpe (1961): vicevoorzitter, lid auditcommissie en aanspreekpunt / 1e contactpersoon voor de ondernemingsraad in de Raad van Commissarissen

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.

De heer B. Vukicevic (1972): lid

Hoofdfunctie: directeur/eigenaar Bistua Nuova Holding BV, Onafhankelijk Interim Management Executive en Management Adviseur Digitalisering

Nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht en auditcommissie VluchtelingenWerk West en Midden-Nederland
- gastdocent Certified Professional Program Smart Industries (Internet of Things) bij Open Universiteit
- Startup Mentor bij UtrechtInc Startup Incubator

De heer P.C.J. de Rooij (1976): lid en voorzitter auditcommissie

Hoofdfunctie: manager Bedrijfsvoering Operations Financiering Rabobank Nederland

Nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht en voorzitter auditcommissie stichting Volckaert (zorginstelling)
- voorzitter Raad van Toezicht stichting SOVAK (zorginstelling voor mensen met verstandelijke beperking)
- voorzitter Erfgoedstichting Den Hout
- penningmeester stichting Cornelius (herbestemming kerkgebouw in Den Hout)
- lid Leefbaarheidswerkgroep Den Hout
- Eigenaar De Rooij Interim Management (consultancy)

Mevrouw B.A.M. Elbers (1962): lid en voorzitter remuneratiecommissie

Hoofdfunctie: hoofd afdeling communicatie gemeente Tilburg

Nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht van GGZ Oost-Brabant
- 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) tot april 2019
- vice-voorzitter Drechtzorg (samenwerkingsverband van thuiszorg, ziekenhuis, huisartsen, revalidatiecentrum, verpleeg- en verzorgingshuizen, GGZ, gehandicaptenzorg, apotheken, Dienst Gezondheid & Jeugd en MEE)

Benoemd op voordracht van de huurdersverenigingen.

Maximum aantal commissariaten

De wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximum aantal commissariaten is 5 waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag worden gecombineerd met maximaal 2 commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. Alle leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan deze bepaling.

Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

Naam	In functie sinds	Aftredend per	Herbenoembaar
Dhr. G.J.C.T. van Schijndel	01-03-2019	01-03-2023	ja
Dhr. J.F.E. de Kimpe	29-06-2012	01-05-2020	nee
Dhr. B. Vukicevic	29-05-2019	01-05-2023	Ja
Dhr. P.C.J. de Rooij	29-05-2019	01-05-2023	ja
Mevr. B.A.M. Elbers	15 - 11-2017	15 -11 -2021	ja
Dhr. P.S. van Gennip	21 - 11-2012	01-05-2020	nee

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 van permanente educatie onderschrijft zij dan ook volledig. Het bijhouden en bevorderen van die deskundigheid wordt ook gestimuleerd o.a. door een gezamenlijk jaarlijks opleidingsbudget van € 17.500 voor de Raad van Commissarissen beschikbaar te stellen. Aan de voorwaarde dat leden van de VTW in 2019 minimaal 5 PE-punten behalen (inclusief mee te nemen in 2018 behaalde PE-punten) is voldaan.

Naam	PE-norm 2019	Behaalde PE-punten 2019	Mee te nemen PE-punten 2018	Voldaan aan PE-norm	Mee te nemen PE-punten 2019	Toelichting
Dhr. G.J. van Schijndel	4	7,5	n.v.t.	ja	2,5	Benoemd per 01-03-2019
Dhr. J.F.E. de Kimpe	5	5,5	0	ja	0,5	
Dhr. B. Vukicevic	3	9	n.v.t.	ja	5	Benoemd per 29-05-2019
Dhr. P. de Rooij	3	15	n.v.t.	ja	5	Benoemd per 29-05-2019
Mevr. B.A.M. Elbers	5	21	5	ja	5	
Dhr. P.S. van Gennip	5	4	3	ja	2	

De heer Scholten die tot en met 28 februari deel uitmaakte van de Raad behaalde 2,5 PE-punten. Mevrouw Van Berkel die tot en met 30 april deel uitmaakte van de Raad voldeed aan de norm van 1 PE-punt. Vanuit 2018 mocht zij namelijk nog 2 PE-punten meenemen. De heer De Wuffel die eveneens tot en met 30 april deel uitmaakte van de Raad behaalde 5 PE-punten.

Commissies

De Raad van Commissarissen heeft zowel een audit- als een remuneratie-commissie 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 2019 bracht zij 10 adviezen uit. Met de controller is het intern controleplan 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 3 keer bijeen. De belangrijkste onderwerpen die behandeld werden: het voorbereiden van de zelfevaluatie met externe begeleiding, de ontwikkelingen m.b.t. de VPL-premies in het kader van de WNT, het voorbereiden en voeren van het eindejaargesprek met de bestuurder, een aanpassing in het rooster van aftreden en de voorbereiding van de werving en selectie van 2 nieuwe leden van de Raad van Commissarissen in verband met het aftreden van 2 leden in 2020.

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.

De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft periodiek overleg met de bestuurder. Zo vindt voorafgaand aan een vergadering van de Raad van Commissarissen overleg plaats met de bestuurder over de agenda voor deze vergadering.

De Raad van Commissarissen maakt gebruik van een in 2018 geactualiseerd toetsingskader beoordeling bestuurder dat bestaat uit de volgende aandachtsvelden:

- de algemene gang van zaken;
- de ontwikkeling van de organisatie en medewerkers;
- de externe focus: het betrekken van huurders en samenwerken met gemeenten en andere belanghouders;
- de verduurzaming en betaalbaarheid van het woningbezit.

In december voerde de remuneratiecommissie het eindejaargesprek met de bestuurder mede aan de hand van het geactualiseerde toetsingskader. Voorafgaand aan dat gesprek heeft de remuneratiecommissie de andere leden van de Raad verzocht input daarvoor te geven. Ook heeft de remuneratiecommissie het MT en de controller aan de hand van een vragenlijst gevraagd input te leveren.

In het gesprek is vooral stil gestaan bij de wijze waarop de bestuurder zijn rol heeft vervuld en kan blijven vervullen. Dit is gebeurd vanuit zowel zijn persoonlijke perspectief als ook vanuit het oogpunt van MT/controller en de Raad van Commissarissen. Op basis van alle input, is de conclusie dat de Raad van Commissarissen tevreden is over de wijze waarop de bestuurder invulling heeft gegeven aan zijn rol. De voorgenomen resultaten zijn bereikt. De organisatie is in control. De organisatie is op moderne leest geschoeid met resultaatverantwoordelijke teams. De bestuurder initieert en stimuleert anderen ook met initiatieven te komen en verantwoordelijkheid te nemen, hetgeen in toenemende mate een motiverende werking kent. De organisatie kan daarmee haar rol voor de huurders en andere stakeholders in de toekomst goed vervullen. Daarmee kan de in gang gezette ontwikkeling om de focus steeds verder te richten op externe ontwikkelingen en de maatschappelijke inbedding worden voortgezet.

Eind 2019 moest de bestuurder 108 PE-punten behaald hebben in de periode 2017-2019. Hieraan is voldaan:

Naam	PE-norm 2017 - 2019	Behaalde PE- punten 2017	Behaalde PE-punten 2018	Behaalde PE-punten 2019	Voldaan aan PE-norm
Dhr. R.W.M.G. Marx	108	98	9	16,5	ja

Governance

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

- de integriteitscode (onderdeel van het document 'gewenst gedrag bij Leystromen');
- de regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid (onderdeel van het document 'gewenst gedrag bij Leystromen');
- 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 en in de WNT-verantwoording die op onze website staan)
- visitatierapport (juli 2018) 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, de governance structuur en de WNT-verantwoording.

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

Rijen, 20 april 2020

R.W.M.G. Marx
Bestuurder

Financiële kengetallen	Norm (WSW)	2019	2018
Vermogenspositie			
ICR	> 1,4	1,52	1,53
LTV (beleidswaarde)	< 75 %	72 %	63 %
Solvabiliteit in % (beleidswaarde)	> 20 %	28 %	36 %
Dekkingsratio (marktwaaarde)	< 70 %	29 %	30 %
Nominale schuld per gewogen OGE in €	-	38.717	35.567
Kosten per OGE			
Onderhoudslast per OGE in €		1.524	1.776
Netto bedrijfslasten per OGE in €*		759	816
Salarislasten per OGE in €		636	617
* Voor 2019 zijn de voorlopige netto bedrijfslasten per OGE geschat op basis van de uitgangspunten aedes benchmark 2018.			
Niet financiële kengetallen		2019	2018
Splitsing Sociaal - Commercieel			
Totaal aantal eenheden DAEB		9.564	9.434
Totaal aantal eenheden Niet-DAEB		1.406	1.228
		10.970	10.662
Opbouw woningbezit			
A: Zelfstandige huurwoningen		9.739	9.545
B: Onzelfstandig overige wooneenheden		146	164
Totaal wooneenheden in eigen beheer		9.885	9.709
C: Maatschappelijk vastgoed		33	31
D1: Garages		1.004	858
D2: Bedrijfsruimten/winkels		48	64
Totaal eenheden in eigen beheer		10.970	10.662
Verhuureenheden in beheer bij derden (economisch eigendom bij Centrada)		105	105
Totaal verhuureenheden in eigendom		11.075	10.767
Verhuureenheden in beheer voor derden		54	48
Koopgarantwoningen		64	67
Totaal eenheden		11.193	10.882

	2019	2018
Aantal huurwoningen naar huurklasse		
Goedkoop (t/m € 424,44)	1.579	1.464
Betaalbaar (tussen € 424,45 en € 651,03)	6.897	6.835
Duur tot (tussen € 651,04 en € 720,42)	960	960
Duur (boven € 720,42)	303	286
Totaal aantal zelfstandige huurwoningen	9.739	9.545
	2019	2018
Mutaties in het woningbezit		
Nieuwbouw totaal	10	24
Aankoop	346	0
Verkoop bestaand bezit	-25	-24
Van voorraad naar in exploitatie	2	0
Van in exploitatie naar voorraad	-16	-2
Van ten dienste van naar in exploitatie	1	0
Splitsing	1	0
Administratieve correcties	-11	1
Opbouw woningbezit (gewogen OGE's)		
A: Zelfstandige huurwoningen	9.739	9.545
B: Onzelfstandig overige wooneenheden	146	164
Totaal wooneenheden in eigen beheer	9.885	9.709
C: Maatschappelijk vastgoed	66	62
D1: Garages	201	172
D2: Bedrijfsruimten/winkels	48	64
Totaal eenheden in eigen beheer	10.200	10.007
	2019	2018
Verhuren van woningen		
Mutatiegraad in %	5,82 %	6,11 %
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,86 %	0,86 %
Huurderving in % van jaarhuur	0,64 %	0,62 %
Gemiddeld % maximaal redelijk	66,1 %	65,9 %
	2019	2018
Personeel		
Aantal FTE per 1.000 huurwoningen	9,2	9,5

10.1 Balans per 31 december 2019 (na voorgestelde resultaatbestemming)

(bedragen x € 1.000)									
ACTIVA	Ref	Balans per 31 december 2019				Balans per 31 december 2018			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<i>Vaste activa</i>									
<i>Immateriële vaste activa</i>	10.5.1								
Computersoftware		248	16		264	539	31		570
Totaal van immateriële vaste activa		248	16	-	264	539	31	-	570
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	10.5.2								
DAEB vastgoed in exploitatie		1.248.894	-		1.248.894	1.111.827	-		1.111.827
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		-	92.462		92.462	-	73.963		73.963
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		5.530	2.103		7.633	1.110	2.919		4.029
Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden		3.051	8.936		11.987	3.181	8.478		11.659
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.257.475	103.501	-	1.360.976	1.116.118	85.360	-	1.201.478
<i>Materiële vaste activa</i>	10.5.3								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.860	242		4.102	4.016	230		4.246
Totaal van materiële vaste activa		3.860	242	-	4.102	4.016	230	-	4.246
<i>Financiële vaste activa</i>	10.5.4								
Deelneming in groepsmaatschappijen		74.591	570	-74.591	570	63.578	551	-63.578	551
Leningen u/g		19	-		19	19	-		19
Interne lening u/g		29.898	-	-29.898	-	27.896	-	-27.896	-
Latente belastingvordering		6.574	1.371		7.945	5.236	975		6.211
Overige langlopende vorderingen		17.944	-		17.944	18.889	-		18.889
Centrada, Lelystad		8.579	-		8.579	8.613	-		8.613
Totaal van financiële vaste activa		137.605	1.941	-104.489	35.057	124.231	1.526	-91.474	34.283
Som der vaste activa		1.399.188	105.700	-104.489	1.400.399	1.244.904	87.147	-91.474	1.240.577
<i>Vlottende activa</i>									
<i>Voorraden</i>	10.5.5								
Vastgoed bestemd voor verkoop		-	1.901		1.901	-	3.984		3.984
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		223	1.159		1.382	-	1.292		1.292
Totaal voorraden		223	3.060	-	3.283	-	5.276	-	5.276
<i>Vorderingen</i>	10.5.6								
Huurdebiteuren		343	-		343	512	-		512
Overheid		16	-		16	18	-		18
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.313	-		3.313	2.240	-		2.240
Overige vorderingen		788	-		788	89	-		89
Overlopende activa		633	-		633	821	-		821
Totaal vorderingen		5.093	-	-	5.093	3.680	-	-	3.680
<i>Liquide middelen</i>	10.5.7								
		490	5.213	-	5.703	-5.602	8.291	-	2.689
Som der vlottende activa		5.806	8.273	-	14.079	-1.922	13.567	-	11.645
TOTAAL ACTIVA		1.404.994	113.973	-104.489	1.414.478	1.242.982	100.714	-91.474	1.252.222

(bedragen x € 1.000)									
PASSIVA	Ref	Balans per 31 december 2019				Balans per 31 december 2018			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen	10.5.8								
Overige reserves		126.179	45.667	-74.591	97.254	111.535	39.412	-63.578	87.370
Herwaarderingsreserve		845.899	28.924		874.824	736.980	24.166		761.145
Totaal eigen vermogen		972.078	74.591	-74.591	972.078	848.515	63.578	-63.578	848.515
Voorzieningen	10.5.9								
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		2.926	-		2.926	2.789	-		2.789
Voorziening bouwclaims		2.252	193		2.445	2.252	193		2.445
Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan personeel		205	-		205	213	-		213
Organisatieontwikkelingsvoorziening		142	8		150	333	19		352
Overige voorzieningen		164	10		174	176	10		186
Totaal voorzieningen		5.689	211	-	5.900	5.763	222	-	5.985
Langlopende schulden	10.5.10								
Leningen overheid		1.959	-		1.959	2.256	-		2.256
Leningen kredietinstellingen		386.386	-		386.386	340.711	-		340.711
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	569		569	-	551		551
Interne lening o/g		-	29.898	-29.898	-	-	27.896	-27.896	-
Terugkoopverplichting Woningen, verkocht onder voorwaarden		2.974	8.704		11.678	3.139	8.313		11.452
Totaal van langlopende schulden		391.319	39.171	-29.898	400.592	346.106	36.760	-27.896	354.970
Kortlopende schulden	10.5.11								
Schulden aan leveranciers		1.499	-		1.499	1.278	-		1.278
Schulden aan kredietinstellingen		24.502	-		24.502	31.829	-		31.829
Nog te betalen pensioenlasten		90	-		90	5	-		5
Belastingen & sociale premies		2.017	-		2.017	1.451	-		1.451
Overlopende passiva		7.800	-		7.800	8.035	154		8.189
		35.908	-	-	35.908	42.598	154	-	42.752
TOTAAL PASSIVA		1.404.994	113.973	-104.489	1.414.478	1.242.982	100.714	-91.474	1.252.222

10.2 Winst- en verliesrekening over 2019 (Functioneel model)

(Bedragen x € 1.000)		Winst-en-verliesrekening over 2019				Winst-en-verliesrekening over 2018			
	Ref	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille									
Huuropbrengsten	10.6.1	63.345	4.585		67.930	62.319	4.291		66.610
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2.1	2.026	24		2.050	2.030	2		2.032
Lasten servicecontracten	10.6.2.2	-1.937	-20		-1.958	-1.926	-23		-1.949
Overheidsbijdragen	10.6.3	807	1		808	15	1		16
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.6.4	-4.748	-335		-5.084	-5.210	-415		-5.625
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.5	-17.478	-1.382		-18.860	-20.261	-1.362		-21.623
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	10.6.6	-11.918	-315		-12.233	-12.397	-367		-12.764
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		30.095	2.558	-	32.653	24.570	2.127	-	26.697
Verkocht vastgoed in ontwikkeling									
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	247		247	-	1.169		1.169
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-222		-222	-	-1.282		-1.282
Toegerekende organisatiekosten		-	-66		-66	-	-122		-122
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.6.7	-	-41	-	-41	-	-235	-	-235
Verkoop vastgoedportefeuille									
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.429	2.511		5.940	2.927	2.525		5.452
Toegerekende organisatiekosten		-127	-8		-135	-105	-7		-112
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-2.536	-1.891		-4.427	-2.420	-2.392		-4.812
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.6.8	765	613	-	1.378	402	126	-	528
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille									
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.9.1	-2.183	130		-2.053	-2.125	-205		-2.330
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.9.2	103.138	6.164		109.302	57.844	-699		57.145
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.9.3	40	86		126	48	83		131
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10.6.9.4	43	-181		-138	66	142		208
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		101.039	6.198	-	107.237	55.833	-679	-	55.154
Overige activiteiten									
Opbrengst overige activiteiten		139	344		484	152	307		459
Kosten overige activiteiten		-372	-95		-467	-440	-93		-533
Netto resultaat overige activiteiten	10.6.10	-233	250	-	17	-288	214	-	-74
Overige organisatiekosten	10.6.14	-1.143	-53		-1.196	-717	-241		-958
Leefbaarheid	10.6.15	-552	-86		-638	-724	-97		-821
Financiële baten en lasten									
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		-	-		-	120	-		120
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		477	-		477	391	-		391
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		780	-	-654	126	547	-	-529	18
Rentelasten en soortgelijke kosten		-13.002	-673	654	-13.021	-13.307	-547	529	-13.325
Saldo financiële baten en lasten	10.6.16	-11.745	-673	-	-12.418	-12.248	-547	-	-12.796
Resultaat voor belastingen		118.226	8.767	-	126.993	66.828	667	-	67.495
Belastingen	10.6.17	-5.963	-218		-6.181	-11.447	-434		-11.881
Resultaat deelneming	10.6.18	8.568	19	-8.568	19	252	19	-252	19
Resultaat na belastingen		120.830	8.568	-8.568	120.830	55.633	252	-252	55.633

10.3 Kasstroomoverzicht over 2019 (directe methode)

(Bedragen x € 1.000)	Kasstroomoverzicht 2019				Kasstroomoverzicht 2018			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huren	63.620	4.531		68.151	62.635	4.292		66.927
Zelfstandige huurwoningen DAEB	56.812	-		56.812	-	-		55.681
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	3.249		3.249	-	-		2.936
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	34	-		34	-	-		57
Onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	-	-		-	-	-		15
Intramuraal DAEB	4.600	-		4.600	-	-		4.803
Intramuraal niet-DAEB	-	14		14	-	-		13
Maatschappelijk onroerend goed	2.174	-		2.174	-	-		2.095
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	920		920	-	-		1.015
Parkeervoorzieningen DAEB	-	-		-	-	-		-
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	-	348		348	-	-		312
Vergoedingen	1.906	44		1.950	2.046	5		2.051
Overheidsontvangsten	178	1		179	15	1		16
Overige bedrijfsontvangsten	12	475		487	70	300		370
Renteontvangsten	654	-	-654	-	529	-	-529	-
Saldo ingaande kasstromen	66.370	5.051	-654	70.767	65.295	4.598	-529	69.364
Uitgaven								
Erfpacht	-	-		-	-	-		-
Personeeluitgaven:	-6.368	-408		-6.776	-6.488	-338		-6.826
Lonen en salarissen	-4.813	-308		-5.121	-	-		-5.159
Sociale lasten	-811	-52		-863	-	-		-869
Pensioenlasten	-744	-48		-792	-	-		-798
Onderhoudsuitgaven	-14.129	-1.223		-15.352	-17.296	-1.206		-18.502
Overige bedrijfsuitgaven	-9.863	-822		-10.685	-10.369	-686		-11.055
Rente-uitgaven	-13.434	-654	654	-13.434	-14.078	-529	529	-14.078
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-		-	-748	-28		-776
Verhuurderheffing	-8.221	-99		-8.320	-8.180	-93		-8.273
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-356	-25		-381	-152	-		-152
Vennootschapsbelasting	-8.248	-614		-8.862	-2.240	-		-2.240
Saldo uitgaande kasstromen	-60.619	-3.845	654	-63.810	-59.551	-2.880	529	-61.902
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.751	1.206	-	6.957	5.744	1.718	-	7.462
Kasstroom uit investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.537	2.695	-2.465	3.767	3.015	3.513	-2.315	4.213
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	76	1.162		1.238	-	1.073		1.073
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-		-	-	-		-
Verkoopontvangsten grond	-	2.280	-1.229	1.051	-	1.185		1.185
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-		-	-	-		-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	3.613	6.137	-3.694	6.056	3.015	5.771	-2.315	6.471

Bedragen x € 1.000)	Kasstroomoverzicht 2019				Kasstroomoverzicht 2018			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-5.043	-658		-5.701	-4.052	-		-4.052
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-11.535	-75		-11.610	-7.234	-50		-7.284
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-24.035	-10.931	3.694	-31.272	-2.315	-	2.315	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-			-	-	-196		-196
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-161	-600		-761	-192	-1.058		-1.250
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-		-	-	-		-
Investerings overig	-109	-		-109	-106	-6		-112
Externe kosten bij verkoop DAEB	-	-		-	-23	-27		-50
Verwerving van materiele vaste activa	-	-		-	-	-		-
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-40.883	-12.264	3.694	-49.453	-13.922	-1.337	2.315	-12.944
Financiële vaste activa								
Ontvangsten verbindingen	1.835	-	-1.584	251	2.002	-	-2.002	-
Ontvangsten overig	368	-		368	368	-		368
Uitgaven verbindingen	-3.586	-	3.586	-	-	-		-
Uitgaven overig	-	-159		-159	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-1.383	-159	2.002	460	2.370	-	-2.002	368
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-38.653	-6.286	2.002	-42.937	-8.536	4.433	-2.002	-6.105
Kasstroom uit financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	82.879	3.586	-3.586	82.879	59.400	-		59.400
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-		-	-	-		-
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-41.885	-1.584	1.584	-41.885	-63.877	-2.002	2.002	-63.877
Aflossing ongeborgde leningen	-			-	-			-
Rollover	- 2.000	-		-2.000	-	-		-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	38.994	2.002	-2.002	38.994	-4.477	-2.002	2.002	-4.477
Mutatie liquide middelen	6.092	-3.078		3.014	-7.269	4.149		-3.121
Liquide middelen per 1 januari	-5.602	8.291		2.689	1.667	4.142		5.809
Liquide middelen per 31 december	490	5.213		5.703	-5.602	8.291		2.689

10.4. Grondslagen

10.4.1 Algemeen

Algemeen

Stichting Leystromen heeft de status van ‘toegelaten instelling’ op het gebied van volkshuisvesting en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Leystromen (KvK-nummer: 180.28.418) is statutair en fysiek gevestigd aan Julianastraat 51 in Rijen. De activiteiten van Leystromen zijn erop gericht mensen te huisvesten in wijken, steden en dorpen.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Groepsverhoudingen en 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 2:407 lid 1a BW.

De deelnemingen betreffen:

- 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;

Afrondingen

In de jaarrekening kunnen afrondingsverschillen voorkomen tussen de opgenomen tabellen en de bijbehorende toelichtingen.

Stelsel- en schattingswijzigingen

In 2019 is er geen sprake geweest van stelsel- en schattingswijzigingen.

Fusies en overnames

Per 1 januari 2019 heeft Leystromen in het kader van de sanering van WSG samen met 9 regiocorporaties het bezit van WSG overgenomen. De overname is gebaseerd op het zogenaamde puzzelmodel. Dit model had als doel dat een deel

van de lening portefeuille van WSG werd overgenomen en dat de corporaties daarvoor vastgoed terugkregen om zo WSG te saneren met minimale nadelige maatschappelijke en volkshuisvestelijke gevolgen. De overname is juridisch een afsplitsing in de zin van Titel 7 van Boek 2 BW.

De transactie kan als ‘samensmelting van belangen’ worden beschouwd. Zodoende dient de ‘pooling of interests’ methode (RJ 216.3) te worden toegepast. Hierbij worden overgenomen activa en passiva tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen in de balans van de verkrijgende rechtspersoon. Het verschil tussen de boekwaarden van de activa en passiva ad € 2.733.318 is het overgenomen deel van het eigen vermogen.

Zowel Leystromen als WSG waarderen het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Er is dus geen sprake van een stelselwijziging.

Bij pooling of interest wordt de fusie verwerkt aan het begin van het boekjaar waarin de overname wordt gedaan (ongeacht de daadwerkelijke overname datum) en de vergelijkende cijfers worden aangepast alsof de activa en passiva altijd al tot het bezit van de verkrijgende rechtspersoon hoorde. Reden hiervoor is dat dit het inzicht ten goede komt. Gezien de hoogte van het belang dat wij overnemen van WSG (marktwaarde 2018 € 9,61 miljoen ten opzichte van de marktwaarde van de totale vastgoedportefeuille van Leystromen van € 1.185 miljoen) leidt het al dan niet aanpassen van vergelijkende cijfers niet tot een ander inzicht. Om deze en om praktische redenen passen wij de vergelijkende cijfers niet aan.

Presentatiewijzigingen

In 2019 is er geen sprake geweest van presentatiewijzigingen.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Leystromen zich verschillende oordelen en maakt 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, is de aard van de deze oordelen en schattingen inclusief

de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten [RJ 110.129].

10.4.2 Grondslagen voor waardering van activa en verplichtingen

Algemeen

Regelgeving

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 Beleidsregels toepassing Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2019 en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva vindt plaats op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of actuele waarde. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens verkrijgingsprijs.

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

Wanneer activa of verplichtingen volledig toezien op DAEB- of niet DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend. Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

In de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen die verwijzen naar de toelichting in de jaarrekening.

Vergelijking met vorig jaar

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

Financiële instrumenten

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

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en de verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar pagina 52.

Grondslagen per balanspost

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

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

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen tussen de DAEB- en

niet-DAEB geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed.

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering onroerende zaken in exploitatie:

Onroerende zaken in exploitatie worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs (inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies). De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct toerekenbare kosten.

Op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet worden de onroerende zaken in exploitatie na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Indien wordt voldaan aan de criteria voor activering worden uitgaven na eerste verwerking in de vorm van onderhoud als onderdeel van de boekwaarde verwerkt.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen

Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2019. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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.

Leystromen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor een beperkt gedeelte van het vastgoed (Bedrijfsonroerend goed (BOG), Maatschappelijk onroerend goed (MOG) en Zorg onroerend goed (ZOG)) is inzet van een extern taxateur verplicht en wordt de fullversie van het waarderingshandboek toegepast.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuille-niveau. 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. fullversie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde, zoals complex-indeling, scenario's parameters en vrijheidsgraden, zijn opgenomen in de jaarrekening onder paragraaf 10.5.2.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Leystromen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Leystromen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Leystromen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. Leystromen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

2.2 Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde, bepaald overeenkomstig de grondslag zoals beschreven bij vastgoedbeleggingen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met toegerekende kosten van het werkapparaat en met toegerekende rente vanaf het moment dat de ontwikkeling is gestart. Uiterlijk 6 maanden na oplevering van een project vindt de financiële afrekening plaats.

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Leystromen verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking hangt af van de contractuele voorwaarden. Leystromen verkoopt woningen waarbij Leystromen de plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur. Deze verkopen onder voorwaarden kwalificeren hierdoor als financieringstransactie.

De onroerende zaken worden bij de eerste verwerking (direct voorafgaand aan de koop) gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs. De overeengekomen contractprijs betreft de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van het contractuele kortingspercentage. Indien er een verschil bestaat tussen de actuele waarde en de boekwaarde op dat moment wordt dit verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voor de overeengekomen contractprijs heeft Leystromen een terugkoopverplichting, welke wordt opgenomen onder Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking worden de woningen jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde na aftrek van het in de contractvoorwaarden overeengekomen kortingspercentage. Eventuele winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verwerkt onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Uitmoet boekjaar wordt jaarlijks het verschil (indien positief) tussen marktwaarde na aftrek van het contractuele kortingspercentage en de boekwaarde op het moment van verkoop onder voorwaarden, verwerkt in een herwaarderingsreserve.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks opnieuw gewaardeerd op het bedrag dat de Leystromen verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' en voor zover van toepassing gecorrigeerd in de herwaarderingsreserve.

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 (inkoopprijs en bijkomende kosten), verminderd met de cumulatieve (lineaire) 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. Eventuele boekwinsten of -verliezen bij verkoop van onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

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.

De eerste waardering van deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening.

4.2 Leningen u/g

Leningen u/g worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. 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 en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform artikel 2: 390 lid 5 BW géén latentie gevormd. Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen binnen de fiscale eenheid, tenzij Leystromen in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde (zie ook 6.3.12), de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto-rente. Als disconteringsvoet voor het contant maken is de rentevoet van de leningenportefeuille ad 3,5% genomen verminderd met vennootschapsbelastingdruk.

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar

de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

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. De vordering is gewaardeerd tegen de contante waarde van de te ontvangen koopsom per 31 december 2021 van Woonstichting Centrada en de jaarlijkse vergoedingen die Leystromen ontvangt.

4.5 Overige vorderingen

Op basis van RJ 254.2 dient de eerste waardering van leningen plaats te vinden tegen reële waarde (marktwaaarde) en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Hierbij is vastgesteld dat er geen sprake is van bijzondere waardeverminderingen.

In verband met vervroegd aflossen van langlopende leningen o/g is rente geactiveerd en wordt daarmee toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Het deel van de afkoopsom welke boven de nominale waarde van het financieel actief uitkomt wordt geactiveerd. Deze geamortiseerde rente wordt daarna toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Deze methode is toegepast op zowel de vervroegd afgeloste leningen o/g die daarna zijn geherfinancierd als voor de afkoop van de swap in combinatie met de fixatie van de gekoppelde roll-over lening.

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 verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de woningen/ grondposities. 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.

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. De netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

6 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid (gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum) worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

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 wordt in hoofdstuk 10.5.8 toegelicht en bestaat uit overige reserves en herwaarderingsreserves.

Voor niet gerealiseerde waardevermeerderingen van vastgoedbeleggingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden. 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 en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) 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 van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen, 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 herstructurerings- 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 herstructurerings- en herstructureeringen 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 het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende project.

9.2 Voorzieningen voor pensioenen

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

9.3 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.

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 (het kortlopend deel van de langlopende schulden) 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.

Financiële instrumenten

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'.

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.

11 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde inclusief de transactiekosten die direct toe te rekenen zijn aan de verwerving van de schulden (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs). Vervolgens worden deze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De amortisatie vindt plaats volgens de effectieve rentemethode.

10.4.3 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.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. 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. Verliezen worden verantwoord zodra ze voorzienbaar zijn.

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

12 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het huurprijsbeleid van Leystromen, onder aftrek van huurdering. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Er is door Leystromen in 2019 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, na aftrek van derving en oninbaarheid. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte service-

kosten. 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

Onder overheidsbijdragen worden bijdragen of subsidies verantwoord van (lokale) overheden. De overheidsbijdragen hebben 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 participatie;
- verhuurderheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '31. Toerekening baten en lasten'.

16 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen lasten van onderhoud verantwoord. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

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.

De kosten van onderhoud onderscheiden zich van te activeren investeringen door het feit dat de werkzaamheden leiden tot een waardeverhoging van het bezit.

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 beheer-activiteiten of onderhoudsactiviteiten. Waaronder begrepen:

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '31. 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. De waardevermindering ontstaat door de toets van de reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat) t.o.v. de boekwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille die aan

het begin van het verslagjaar in bezit was. De waardeveranderingen als gevolg van investeringen in het boekjaar of terugname van waardeveranderingen uit het verleden worden verwerkt via de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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 eventuele restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '31. 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 '31. Toerekening baten en lasten'.

24 Pensioenlasten

Leystromen heeft haar pensioenregeling verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Een pensioen is 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 '31. 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 '31. Toerekening baten en lasten'.

26 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in '31. 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 die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

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. De geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening als bouwrente als onderdeel van de rentebaten verantwoord.

29 Belastingen

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 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald.

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

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 2019' 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.

10.4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

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

Wanneer kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend. Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op

basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verhuureenheden.

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:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Computersoftware
1 januari 2019	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.573
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.003
Boekwaarde per 1 januari	570
Mutaties	
Investerings	0
Desinvesteringen (aanschafwaarde)	0
Desinvesteringen (afschrijving)	0
Afschrijvingen	306
Totaal mutaties	306
31 december 2019	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.573
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.309
Boekwaarde per 31 december	264
Afschrijvingspercentage	20%

10.5.2 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

(bedragen x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
1 januari 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	402.138	65.425	467.563
Cumulatieve herwaarderings-/waardeverminderingen	709.689	8.538	718.227
Boekwaarde per 1 januari 2019	1.111.827	73.963	1.185.790
Mutaties			
Herclassificaties (tegen leegwaarde)	1.331	-1.331	0
Resultaat op herclassificaties (marktwaarde versus leegwaarde)	0	411	411
Aankoop	20.804	13.224	34.028
Investerings - oplevering nieuwbouw	1.157	0	1.157
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	11.968	74	12.042
Buitengebruikstellingen en desinvesteringen	-2.536	-222	-2.759
Overboekingen vanuit voorraad naar niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie	1.215	1.663	2.878
Overboekingen vanuit niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie naar voorraad	0	-1.501	-1.501
Overige mutaties	-10	16	6
Waardeveranderingen	103.139	6.164	109.303
Totaal mutaties	137.067	18.499	155.566
31 december 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	425.198	77.851	503.049
Cumulatieve herwaarderings-/waardeveranderingen	823.696	14.611	838.307
Boekwaarde per 31 december 2019	1.248.894	92.462	1.341.356

Marktwaarde

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

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de fullversie van het waarderingshandboek gehanteerd voor het bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed. Iedere 3 jaar wordt het volledige bezit in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat conform deze taxatie-

cyclus in de 2 jaar na de volledige taxatie een markttechnische update plaatsvindt. 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 (Aw).

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 verhuurde 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. Leystromen heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 583 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn op basis van bovenstaande voorwaarden samengesteld.

Relevante veronderstellingen

• Aantallen

Leystromen heeft per 31 december 2019, 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 2019
Eengezinswoningen	Basisversie	6.266
Meergezinswoningen	Basisversie	3.007
Parkeerplaatsen	Basisversie	869
Garageboxen	Basisversie	135
Studenteneenheden	Basisversie	11
Extramurale zorgenheden	Basisversie	61
Bedrijfsmatig onroerend goed	Fullversie	46
Maatschappelijk onroerend goed	Fullversie	17
Intramuraal zorg onroerend goed	Fullversie	551
Woonwagens / standplaatsen	Basisversie	7
Totaal		10.970

• Disconteringsvoet

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

Categorie onroerende zaken	Waarderingsmethodiek	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	Basisversie	6,44 % - 7,50 %
Parkeerplaatsen	Basisversie	6,53 % - 6,62 %
Bedrijfsmatig onroerend goed	Fullversie	5,00 % - 9,50 %
Maatschappelijk onroerend goed	Fullversie	5,50 % - 10,00 %
Intramurale zorgenheden	Fullversie	5,50 % - 7,85 %

• 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 waarderen marktwaarde 2019:

Macro economische parameters	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	2,60 %	1,30 %	1,50%	1,80 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Looninflatie	2,50 %	2,50 %	2,50%	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	4,40 %	3,50 %	2,50%	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Leegwaardestijging (Noord-Brabant)	7,10 %	4,60 %	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 waarderen marktwaarde 2019:

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 t/m 2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562 %	0,562 %	0,563 %	0,537 %	0,538 %	0,537 %
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	1,00 %	1,20 %	1,30 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %

Parameters woongelegenheden*	2019
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 451,12 - € 1.724,41
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 412,03 - € 1.669,47
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 344,88 - € 616,51
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgenheid (extramuraal)	€ 649,07 - € 1.567,74
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 447
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 439
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 413
Beheerkosten per VHE - Zorgenheid (extramuraal)	€ 405
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2019
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09 %
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0 mnd
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3 mnd
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0
Verkoopkosten bij uitponde (% van de leegwaarde)	1,40 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00 %

Parameters parkeergelegenheden*	2019
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 52
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 173
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 27
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 38
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24 %
Verkoopkosten per eenheid	€ 531
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%

Parameters BOG / MOG / ZOG *	2019
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG/MOG/ZOG	€5,60 / €6,80 / €9,00
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG/MOG/ZOG	€9,40 / €11,40 / €11,40
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00 %
Beheerkosten – (% van de markthuur) BOG/MOG/ZOG	3 % / 2 % / 2,5 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2019
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) BOG/MOG/ZOG	0,13 % / 0,13 % / 0,36 %
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) BOG/MOG/ZOG	7,00 %

* parameters worden jaarlijks geïndexeerd

- Relevante veronderstellingen fullversie

Bij het bepalen van de marktwarde is de fullversie 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)	De markthuur is ingeschat door de taxateurs op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. De markthuurstijging is conform de basisversie.
Exit yield	De exit yield is ingeschat door de taxateurs op basis van market evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde exit yield.
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door de taxateurs op basis van market evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aansluiting gezocht bij de VTW-normen, aangezien dit een beter beeld geeft dan de gefixeerde onderhoudsnormen in de basis versie.
Technische splitsingskosten	conform basisversie
Mutatie- en verkoopkans	Niet van toepassing
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing
Erfpacht	Niet van toepassing
Exploitatiescenario	conform basisversie

- Schattingen

Toekomstige marktontwikkelingen in het handboek modelmatig waarderen én in de door externe taxateurs gehanteerde aannames/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 %	48,1	3,6 %
	+5 %	-44,3	-3,3 %
Mutatiegraad	-5 %	-19,2	-1,4 %
	+5 %	5,9	0,4 %
Onderhoud/beheer	-€100	17,5	1,3 %
	+€100	-17,5	-1,3 %
Leegwaarde	-5 %	-30,9	-2,3 %
	+5 %	32,4	2,4 %

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Leystromen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde bedraagt ultimo 2019 in totaal € 545 mln. Van dit totaal betreft € 480 mln DAEB en € 65 mln. niet-DAEB bezit. Hieronder is een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde opgenomen voor zowel verslagjaar 2019 als 2018:

Vergelijking marktwaarde 2019 versus beleidswaarde 2019				
(bedragen x € mln.)		DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde in verhuurde staat 2019		1.249	92	1.341
Beschikbaarheid	(Doorexploiteren)	-101	-4	-105
Betaalbaarheid	(Streefhuren)	-471	-17	-488
Kwaliteit	(Onderhoud)	-132	-5	-137
Beheer	(Beheerskosten)	-65	-2	-67
Totaal		-769	-27	-796
Beleidswaarde 2019		480	65	545

Vergelijking marktwaarde 2018 versus beleidswaarde 2018				
(bedragen x € mln.)		DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde in verhuurde staat 2018		1.112	74	1.186
Beschikbaarheid	(Doorexploiteren)	-185	-10	-195
Betaalbaarheid	(Streefhuren)	-274	-4	-278
Kwaliteit	(Onderhoud)	-102	-3	-105
Beheer	(Beheerskosten)	-45	-1	-46
Totaal		-606	-18	-624
Beleidswaarde 2018		505	56	561

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

Uitgangspunt voor:	2019	2018
Disconteringsvoet	6,80 %	7,31 %
Streefhuur per maand	€ 581	€ 559
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.061 / € 1.047	€ 2.006 / € 995

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (mln.)	Effect op beleidswaarde (in %)
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	€ -33,3	-6,1 %
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 31,5	5,8 %
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -45,7	-8,4 %

Toelichting op de aard van niet-DAEB bezit/activiteiten

Leystromen bezit de volgende niet-DAEB eenheden:

	Aantal 2019	Aantal 2018
Niet-DAEB eenheden in bezit:		
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	48	64
Garages/parkeerplaatsen	1.004	858
Geliberaliseerde zelfstandige woongelegenheden	353	302
Geliberaliseerde onzelfstandige woongelegenheden	1	4
Aantal eenheden niet-DAEB in bezit	1.406	1.228

Het niet-DAEB bezit is in het verleden verworven en heeft voornamelijk betrekking op garages/parkeerplaatsen. Middels de geliberaliseerde woongelegenheden is Leystromen in staat om ook de middeninkomens te bedienen.

Toelichting op WOZ waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.564 (2018: 9.434) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.406 (2018: 1.228) verhuureenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van de DAEB en Niet-DAEB verhuureenheden bedraagt € 1.707 mln. (2018: € 1.624 mln.).

Onroerende zaken vastgoed in ontwikkeling

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Totaal
1 januari 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.104	2.919	6.023
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	-1.994	0	-1.994
Boekwaarde per 1 januari 2019	1.110	2.919	4.029
Mutaties			
Overheveling DAEB - Niet-DAEB	587	-587	0
Investeringen	7.037	440	7.477
Overboekingen naar MVA IE (stichtingskosten)	-1.696	0	-1.696
Overboekingen naar MVA IE (afwaardering)	538	0	538
Overboekingen naar voorziening	136	0	136
Overboekingen naar voorraad in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	-387	-387
Waardeveranderingen t.l.v. resultaat	-2.182	-282	-2.464
Totaal mutaties	4.420	-816	3.604
31 december 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.032	2.103	11.135
Cumulatieve herwaarderingen/waardeveranderingen	-3.502	0	-3.502
Boekwaarde per 31 december 2019	5.530	2.103	7.633

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

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 142.000 (2018: € 55.000) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2019 van geactiveerde bouwrente bedraagt € 209.000 (2018: € 87.000).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

(bedragen x € 1.000)	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2019	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.096
Cumulatieve herwaarderings/waardeverminderingen	563
Boekwaarde per 1 januari 2019	11.659
Mutaties	
Investerings	469
Desinvesteringen	-886
Overboekingen	0
Herclassificatie / herkwalificatie	0
Herwaarderings	745
Waardeveranderingen t.l.v. resultaat	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0
Totaal mutaties	328
31 december 2019	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.679
Cumulatieve herwaarderings/waardeveranderingen	1.308
Boekwaarde per 31 december 2019	11.987

	2019	2018
Aantal eenheden 1 januari	67	76
Administratieve correctie	0	-1
Afkopen	-1	-2
Terugkopen boekjaar welke met koopgarant doorverkocht worden	2	1
Terugkopen boekjaar	-4	-7
Aantal eenheden 31 december	64	67

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 24,5% in 2019 en 26,8% in 2018.

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:

(bedragen x € 1.000)	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
1 januari 2019	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.728
Cumulatieve herwaarderings/waardeverminderingen	-1.482
Boekwaarde per 1 januari 2019	4.246
Mutaties	
Investerings	203
Desinvesteringen	-26
Afschrijvingen	-321
Totaal mutaties	-144
31 december 2019	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.363
Cumulatieve herwaarderings/waardeveranderingen	-1.261
Boekwaarde per 31 december 2019	4.102

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:		
Bedrijfsgebouwen	lineair	50/20 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 die elk jaar opnieuw wordt vastgesteld. De wooncomplexen zijn verzekerd onder uitgebreide condities. In 2016 zijn alle wooncomplexen getaxeerd voor de opstalverzekering en worden jaarlijks geïndexeerd. Over de verzekerde waarde wordt een premiepercentage betaald. Het kantoorgebouw van Leystromen is onder uitgebreide condities verzekerd.

10.5.4 Financiële vaste activa

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

(bedragen x € 1.000)	Deelneming	Latente belasting-vordering	Leningen u/g	Overige vorderingen DAEB	Centrada, Lelystad	Totaal
1 januari 2019						
Boekwaarden	551	6.211	19	18.889	8.613	34.282
Mutaties						
Oprenting boekwaarde/toevoeging	0	0	0	0	335	335
Dotatie/vrijval latentie	0	1.734	0	-944	0	790
Ontvangsten	0	0	0	0	-368	-368
Resultaat deelneming	19	0	0	0	0	19
Totaal mutaties	19	1.734	0	-944	-34	775
Boekwaarde per 31 december 2019	570	7.945	19	17.944	8.579	35.057

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.

(bedragen x € 1.000)	aandeel	resultaat boekjaar	netto vermogens-waarde per 31 december 2019
Leye Holding B.V. te Rijen	100%	19	570
		19	570

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 waarderingsverschillen betreffen de waardering van leningen (vordering 31 december 2019 € 0,85 mln., nominaal €1,04 mln.), de waardering van de voorwaartse verliescompensatie (vordering 31 december 2019 € 0 mln.), de waardering van Centrada, Lelystad (vordering 31 december 2019 € 1,07 mln., nominaal €0,98 mln.), de waardering van de verkopen (vordering 31 december 2019 € 0 mln.) en de waardering van het fiscale afschrijvingspotentieel (vordering 31 december 2019 € 6,02 mln., nominaal 9,04 mln.). De latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij een netto rentepercentage van 3,5% wordt gehanteerd.

Voor vastgoed in exploitatie is het uitgangspunt blijven 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 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 verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde bedraagt per 31 december 2019 € 75,4 mln (fiscale boekwaarde 1.416,8 mln en commerciële boekwaarde €1.341,4 mln).

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	5.553	7.461
Disagio leningen	-69	-269
Afschrijvingspotentieel	3.101	-1.485
Onroerende zaken in exploitatie	-640	-154
Boekwaarde per 31 december	7.945	5.553

Het verloop van de post latente belastingvordering als gevolg van verliescompensatie is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	658	10.631
Mutaties	-658	-9.973
Boekwaarde per 31 december	0	658
Totaal belastinglatenties	7.945	6.211

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,7 mln. binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 11,22 mln. (2018: € 7,19 mln).

Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Startersleningen	19	19
Totaal boekwaarde leningen u/g	19	19

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.

Overige vorderingen

In 2018 heeft Leystromen ervoor gekozen de derivaten van de Deutsche Bank te laten doorzakken in vastrentende leningen. Als gevolg hiervan wordt op deze nieuwe lening een hogere rente betaald dan de marktrente op het moment van afsluiten.

Op basis van RJ 254.2 dient eerste waardering van leningen plaats te vinden tegen reële waarde (marktwaarde). De contractrente van de nieuwe lening (5,308%) is hoger dan de marktrente (1,59%) op transactiedatum (10-09-2018). Het verschil tussen de reële waarde en nominale waarde betreft de geamortiseerde kostprijs.

Het financieel vast actief zal jaarlijks lineair worden afgeschreven over een periode van 20 jaar (ultimo 2038).

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	18.889	0
Oprenting boekwaarde	0	19.125
Aflossing/afschrijving	-945	-236
Boekwaarde per 31 december	17.944	18.889

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Verkrijgings- / vervaardigingsprijs	1.901	4.114
Cumulatieve waardemutaties	0	-130
Boekwaarde per 31 december	1.901	3.984

In totaal zijn er ultimo 2019 0 (2018: 2) woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. Er zijn twee bedrijfsruimtes die komend jaar worden verkocht met een boekwaarde van € 400K. Daarnaast is ultimo 2019 1 (2018: 4) grondpositie verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop.

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2018	2019	2018
Teruggekochte koopgarantwoningen	-	2	0	513
Overboeking van exploitatie naar voorraad	1	2	400	400
Grondposities	1	4	1.501	3.071
			1.901	3.984
Voorraad in ontwikkeling bestemd voor de verkoop				
Vervaardigingsprijs			1.382	1.292
Af: voorziening voor verwachte verliezen			-	-
Boekwaarde per 31 december			1.382	1.292

10.5.6 Vorderingen

(bedragen x € 1.000)	31 december 2019		31 december 2018	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	343	323	512	420
Overheid	16	-	18	-
Belastingen en sociale premies	3.313	-	2.240	-
Overige vorderingen	788	-	89	-
Overlopende activa	633	-	821	-
	5.093	323	3.680	420
<i>Huurdebiteuren</i>			2019	2018
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:			(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huurdebiteuren			662	887
Af : voorziening wegens oninbaarheid			-319	-375
Totaal huurdebiteuren			343	512
De huurachterstand huurdebiteuren ultimo 2019 is 0,86% van de jaarhuur (2018: 0,86%).				
Het verloop van de voorziening huurdebiteuren wegens oninbaarheid is als volgt:				
Boekwaarde per 1 januari			375	450
Bij: dotatie ten laste van exploitatie			0	-35
Af: afgeboekte oninbare posten			-56	-40
Boekwaarde per 31 december			319	375
<i>Overheidsinstellingen</i>				
Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:				
Vorderingen op gemeente Alphen-Chaam			0	0
Vorderingen op gemeente Baarle-Nassau			0	0
Vorderingen op gemeente Gilze en Rijen			2	10
Vorderingen op gemeente Goirle			4	2
Vorderingen op gemeente Hilvarenbeek			7	6
Vorderingen op gemeente Oisterwijk			3	0
Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december			16	18
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>				
Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:				
Vennootschapsbelasting			3.313	2.240
Totaal belastingen			3.313	2.240
<i>Overige vorderingen</i>				
Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:				
Overige debiteuren			85	89
Nog te ontvangen subsidies			703	0
Totaal overige vorderingen per 31 december			788	89

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Overlopende activa		
Nog te verzenden facturen	1	0
Overige overlopende activa	632	821
Totaal overlopende activa per 31 december	633	821

10.5.7 Liquide middelen

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Bank	5.703	2.689
Totaal liquide middelen	5.703	2.689

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van Leystromen.

10.5.8 Eigen vermogen

Het verloop van het gerealiseerde vermogen is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	87.370	87.984
Realisatie uit hoofde van verkoop	3.242	2.099
Resultaatbestemming	3.908	-2.713
Mutatie als gevolg van overname bezit WSG	2.733	
Boekwaarde per 31 december	97.254	87.370

De mutatie als gevolg van overname bezit WSG is bepaald volgens de 'pooling of interests' methode (RJ 216.3), zie waarderinggrondslagen.

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

(bedragen x € 1.000)	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve niet- DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2018	677.893	23.550	3.453	704.896
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.566	-227	-284	-3.077
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	75.907	3.059	731	79.697
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-13.523	-1.860	0	-15.383
Herclassificaties/herkwalificaties	822	-822	0	0
Overige mutaties	-4.216	-772	0	-4.988
Boekwaarde per 31 december 2018	734.317	22.928	3.900	761.145
Boekwaarde per 1 januari 2019	734.317	22.928	3.900	761.145
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.271	-1.316	-353	-3.940
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	116.675	6.718	847	124.240
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-3.925	-218	0	-4.143
Herclassificaties/herkwalificaties	296	-296	0	0
Overige mutaties	-1.790	-688	0	-2.478
Boekwaarde per 31 december 2019	843.302	27.128	4.394	874.824

Per 31 december 2019 is in totaal € 875 mln. aan ongerealiseerde herwaarder-ingen in de overige reserves opgenomen (2018: € 761 mln.) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde opgenomen in paragraaf 4.2.4.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 120,830 mln. voor een deel ten gunste van de overige reserves te brengen (€ 3,908 mln.) en voor een deel ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen (€ 116,922 mln.).

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

10.5.9 Voorzieningen

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren</i>		
Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureren is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	2.789	2.552
Dotaties	3.392	2.088
Vrijval	-1.255	0
Onttrekkingen	-2.000	-1.851
Boekwaarde per 31 december	2.926	2.789
Verwacht wordt dat het bedrag van € 2.926 mln. (2018: € 2.789 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	2.445	2.710
Onttrekkingen	0	-265
Boekwaarde per 31 december	2.445	2.445
Verwacht wordt dat het bedrag van € 2,4 mln. (2018: € 2,4 mln.) op balansdatum binnen vijf jaar wordt gerealiseerd.		
<i>Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan</i>		
Het verloop van de post voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	213	219
Opnames	-62	-64
Dotaties	54	58
Boekwaarde per 31 december	205	213

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:

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	352	218
Opnames	-54	-99
Vrijval/dotatie	-148	233
Boekwaarde per 31 december	150	352

Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Glasfonds		
Boekwaarde per 1 januari	160	166
Ontvangsten	99	95
Kosten	-96	-101
Boekwaarde per 31 december	163	160

De voorziening met betrekking tot het glasfonds heeft per 31 december 2019 een waarde van € 163.000. Verwacht wordt dat op balansdatum het bedrag van € 163.000 (2018: € 160.000) binnen vijf jaar wordt gerealiseerd.

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Serviceabonnement		
Boekwaarde per 1 januari	26	52
Ontvangsten	111	97
Kosten	-126	-123
Boekwaarde per 31 december	11	26

De voorziening met betrekking tot het serviceabonnement heeft per 31 december 2019 een waarde van € 11.000. Verwacht wordt dat het bedrag van € 11.000 (2018: € 26.000) op balansdatum binnen vijf jaar wordt gerealiseerd.

10.5.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden leningen overheid en kredietinstellingen

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	374.796	360.385
Bij: nieuwe leningen	97.179	93.689
Af: aflossingen	-59.128	-79.278
Boekwaarde per 31 december	412.847	374.796
Waarvan kortlopend	24.502	31.829
Gepresenteerd als langlopend	388.345	342.967

Het saldo van nieuwe leningen is circa € 97 mln.

- € 14 mln. opnames flex roll-over leningen;
- € 83 mln. nieuwe vastrentende leningen.

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2019	2.535	372.261	374.796
Bij: nieuwe leningen	0	82.879	82.879
Bij: opnames flex roll-over	0	14.300	14.300
Af: aflossingen	-279	-42.549	-42.828
Af: stortingen flex roll-over	0	-16.300	-16.300
Boekwaarde per 31 december 2019	2.256	410.591	412.847
Waarvan kortlopend	-297	-24.205	-24.502
Gepresenteerd als langlopend	1.959	386.386	388.345

Rente en kasstroomrisico

Rentepercentage	<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Renteherzieningsperiode	<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Aflossingsverplichting	<i>(bedragen x € 1.000)</i>
Amortisatie rente leningen	17.944	Roll over leningen	35.000	< 1 jaar	24.502
Roll over leningen	35.000	van 1 tot 6 maanden	-	van 1 tm 5 jaar	124.676
0 % - 2 %	92.941	van 6 tot 12 maanden	-	van 6 tm 10 jaar	96.906
2 % - 3 %	7.447	van 1 tot 5 jaar	4.211	van 11 tm 15 jaar	31.706
3 % - 4 %	66.740	van 5 tot 10 jaar	1.508	van 16 tm 20 jaar	71.113
4 % - 5 %	154.647	> 10 jaar	-	> 20 jaar	63.943
5 % - 6 %	32.971	Geen renteherziening	372.127		
> 6 %	5.156				
	412.847		412.847		412.847

De genoemde bedragen in deze tabel zijn inclusief de kortlopende aflossingsverplichting. De kortlopende aflossingsverplichting ultimo 2018 bedroeg € 31,8 mln. en de aflossingsverplichting binnen 5 jaar bedroeg ultimo 2018 € 167,6 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 2019 3,46% (2018: 3,71%) en de marktwaarde bedraagt per 31 december 2019 € 537 mln. (2018: € 460 mln.).

De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

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. Het embedded derivaat wordt dus niet separaat gewaardeerd. 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 € 1,871 mln. negatief (31 december 2018 € 1,614 mln. negatief).

Het rentebeleid van de instelling is erop gericht renterisico's te beperken.

Dit wordt gerealiseerd door:

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

Renteswaps

Eind 2019 beschikt Leystromen over renteswaps met de volgende kenmerken per balansdatum (bedragen x € 1.000):

BNG	
Onderliggende nominale waarde	€ 5.000
Einde looptijd	3 juli 2023
Te ontvangen rentevergoeding	3M Euribor
Te betalen rentevergoeding	4,839%
Marktwaaarde per 31 december 2019	-€ 1.032
Marktwaaarde per 31 december 2018	-€ 1.200

BNG	
Onderliggende nominale waarde	€ 5.000
Einde looptijd	2 mei 2022
Te ontvangen rentevergoeding	3M Euribor
Te betalen rentevergoeding	4,690%
Marktwaaarde per 31 december 2019	-€ 751
Marktwaaarde per 31 december 2018	-€ 958

De marktwaaardes 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 B.V.. Deze rente is gelijk gesteld aan de rente die wordt toegerekend aan projecten en bedraagt voor 2019 3,5%. De rentevergoeding wordt per 31 december in de rekening courant verrekend.

De samentelling en het verloop is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	551	532
Oprenting	19	19
Boekwaarde per 31 december	570	551

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden (VOV)

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:

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.982	12.435
Waardemutaties	470	-269
Boekwaarde per 1 januari	11.452	12.166
Mutaties		
Terugkopen	-861	-1.659
Verkopen	468	207
Waardemutatie	619	738
Saldo mutaties	226	-714
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.589	10.982
Waardemutaties	1.089	470
Boekwaarde per 31 december	11.678	11.452

In 2019 zijn 4 woningen teruggekocht en geherclassificeerd naar voorraad bestemd voor verkoop, hiervan zijn twee woningen onder een VOV-regeling verkocht. Daarnaast is 1 woning afgekocht, deze valt ook niet meer onder de VOV-regeling. Als gevolg van een gemiddelde waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 6,39%, stijgt de terugkoopverlichting in 2019 met € 619.000.

10.5.11 Kortlopende schulden

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<i>Schulden aan leveranciers</i>		
Schulden aan leveranciers	1.499	1.278
	1.499	1.278
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Kortlopend deel van de langlopende schulden - overheid	297	279
Kortlopend deel van de langlopende schulden - kredietinstellingen	24.205	31.550
	24.502	31.829
<i>Af te dragen pensioenpremies</i>		
Af te dragen pensioenpremies	90	5
	90	5
<i>Belastingen & sociale premies</i>		
Omzetbelasting	1.813	1.237
Loonheffing en sociale premies	204	214
	2.017	1.451
<i>Overlopende passiva</i>		
Niet vervallen rente geldleningen	4.800	5.272
Vakantiedagen	209	214
Vooruitgefactureerde huur	623	520
Nog af te rekenen servicekosten	32	196
Nog te ontvangen facturen nieuwbouw	648	484
Nog te ontvangen facturen onderhoud	840	544
Diversen	646	959
	7.798	8.189

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 Leystromen en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting.

Verliescompensatie

Op balansdatum is een voorwaardelijk recht op verliescompensatie ter grootte van circa € 110 mln. Dit is op basis van de aangifte vennootschapsbelasting 2016, dit is de laatste aangifte die door de belastingdienst definitief is vastgesteld. Op basis van de ingediende aangifte 2017, de concept aangifte 2018 en de fiscale positie 2019 is de verwachting dat de fiscale verliezen ultimo 2019 volledig zijn gecompenseerd.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 6,5 mln. (2018: € 8,1 mln.) voor Leystromen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Leystromen is verplichtingen aangegaan met aannemers om in de toekomst bouwopdrachten aan de betreffende aannemers te verstrekken, dit betreft:

- Een verplichting om in de toekomst een opdracht te verstrekken van € 1.897.500
- Een verplichting om in de toekomst een opdracht te verstrekken van € 481.980;

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (bedragen x € 1.000)	2019	2018
	14.838	13.249

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 mogelijk een beroep te doen op deze obligoverplichting. Voor 2020 zou dit 0,035% bedragen.

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 € 1,5 mln. bij de Rabobank. Door het WSW is goedkeuring verleend voor vrijgave van onderpand aan de Rabobank ter hoogte van 2x het afgegeven kredietmaximum.

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 2019 113,1% versus 115,9% per 31 december 2018. 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 reserve-tekort 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 2019 € 3,654 mln. negatief (31 december 2018 € 3,777 mln. negatief). Dit is inclusief het embedded derivaat bij ABN Amro van € 1,871 mln. negatief (31 december 2018 € 1,613 mln. negatief). Als gevolg van een effectieve hedge-relatie zijn de derivaten in de balans gewaardeerd tegen nul.

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 3 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 marktrentes 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

Stichting Leystromen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt 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 2019 als volgt verdeeld in boekwaarde, nominale waarde en marktwaarde, alsmede de onderliggende lening:

Reële waarde per categorie financiële derivaten

(bedragen x € 1.000)	Nominaal	Marktwaarde	Onderliggende lening
BNG swap 4,69 %	5.000	-751	5.000
BNG swap 4,839 %	5.000	-1.032	5.000
ABN AMRO 4,54 % of 5,54 %	20.000	-1.871	20.000
Totaal	30.000	-3.654	30.000

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
Internal rate swap		10.000			
Embedded derivaat				20.000	

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	61.460	60.367
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.166	2.098
	63.625	62.465
Af: huurderiving wegens leegstand	-281	-146
Totaal huuropbrengsten	63.344	62.319
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.337	3.138
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.408	1.408
	4.745	4.546
Af: huurderiving wegens leegstand	-160	-255
Totaal huuropbrengsten	4.585	4.291
	67.930	66.610

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Gemeente Alphen-Chaam	2.264	2.256
Gemeente Baarle-Nassau	2.258	2.232
Gemeente Dongen	15	13
Gemeente Gilze en Rijen	23.142	22.541
Gemeente Goirle	17.368	17.088
Gemeente Hilvarenbeek	7.006	6.879
Gemeente Oisterwijk	15.752	15.477
Gemeente Tilburg	125	123
Totaal huuropbrengsten	67.930	66.610

10.6.2.1 Opbrengsten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Overige goederen, leveringen en diensten	2.050	2.032
Totaal opbrengsten vergoedingen	2.050	2.032

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Gemeente Alphen-Chaam	68	69
Gemeente Baarle-Nassau	68	68
Gemeente Gilze en Rijen	698	688
Gemeente Goirle	524	521
Gemeente Hilvarenbeek	211	210
Gemeente Oisterwijk	475	472
Gemeente Tilburg	4	4
Totaal opbrengsten vergoedingen	2.050	2.032

10.6.2.2 Lasten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Overige goederen, leveringen en diensten	-1.958	-1.949
Totaal lasten leveringen en diensten	-1.958	-1.949

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Gemeente Alphen-Chaam	-65	-66
Gemeente Baarle-Nassau	-65	-65
Gemeente Gilze en Rijen	-668	-660
Gemeente Goirle	-500	-500
Gemeente Hilvarenbeek	-202	-201
Gemeente Oisterwijk	-454	-453
Gemeente Tilburg	-4	-4
Totaal lasten leveringen en diensten	-1.958	-1.949

10.6.3 Overheidsbijdragen

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Ontvangen subsidies	808	16
Totaal overheidsbijdragen	808	16

10.6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Toegerekende personeelskosten	-2.303	-2.236
Toegerekende overige organisatiekosten	-2.430	-2.812
Toegerekende afschrijvingen	-350	-577
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.084	-5.625

10.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-7.534	-6.044
Onderhoudslasten (cyclisch)	-8.007	-11.727
Toegerekende personeelkosten	-1.755	-1.884
Toegerekende organisatiekosten	-1.334	-1.683
Toegerekende afschrijvingskosten	-230	-285
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-18.860	-21.623
<i>De totale onderhoudslasten zijn als volgt te verdelen naar DAEB en niet-DAEB:</i>		
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	-17.478	-20.261
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-1.382	-1.362
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-18.860	-21.623
<i>De onderhoudslasten voor het DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
(Dynamisch) planmatig onderhoud	-7.388	-11.054
Mutatieonderhoud	-2.515	-2.102
Reparatieonderhoud	-3.597	-3.318
Energetische maatregelen	-881	-173
Toegerekende kosten	-3.097	-3.614
Totaal onderhoudslasten	-17.478	-20.261
<i>De onderhoudslasten voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
(Dynamisch) planmatig onderhoud	-619	-673
Mutatieonderhoud	-40	-73
Reparatieonderhoud	-204	-141
Energetische maatregelen	-297	-238
Toegerekende kosten	-222	-238
Totaal onderhoudslasten	-1.382	-1.362

10.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Toegerekende overige organisatiekosten	-431	-387
Onroerende zakenbelasting	-3.104	-2.916
Verhuurderheffing	-8.246	-8.273
Saneringsheffing	0	-716
Verzekeringen	-393	-405
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-59	-67
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.233	-12.764

10.6.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<i>Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:</i>		
Opbrengst verkopen projecten	247	1.169
Bij/af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	247	1.169
<i>Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>		
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-222	-1.282
<i>Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>		
Toegerekende personeelskosten	-41	-63
Toegerekende overige organisatiekosten	-25	-59
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-66	-122

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:

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.452	3.045
Af: direct toerekenbare kosten	-23	-118
Af: boekwaarde (marktwaarde)	-2.536	-2.420
Af: toegerekende personeelskosten	-77	-57
Af: toegerekende organisatiekosten	-50	-48
Verkoopresultaat bestaand bezit	765	402
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	230	821
Opbrengst verkopen nieuwbouw en gronden	892	386
Opbrengst verkopen VOV	1.530	1.484
Af: direct toerekenbare kosten	-140	-166
Af: boekwaarde bestaand bezit (marktwaarde)	-222	-1.193
Af: boekwaarde nieuwbouw en gronden	-408	0
Af: boekwaarde VOV	-1.261	-1.199
Af: toegerekende personeelskosten	-5	-4
Af: toegerekende organisatiekosten	-3	-3
Verkoopresultaat bestaand bezit	613	126
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.378	528

10.6.9.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	411	-205
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</i>	<u>411</u>	<u>-205</u>
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-3.719	-2.164
Terugname waarderverminderingen	1.255	39
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	<u>-2.464</u>	<u>-2.125</u>
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</i>	<u>-2.053</u>	<u>-2.330</u>

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	103.138	57.844
Afname marktwaarde	0	0
<i>Totaal overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<u>103.138</u>	<u>57.844</u>
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	6.164	-699
Afname marktwaarde	0	0
<i>Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<u>6.164</u>	<u>-699</u>
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</i>	<u>109.302</u>	<u>57.145</u>

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	-306	745
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-307	-619
<i>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>	<u>-614</u>	<u>126</u>

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<i>Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden</i>		
Herclassificatie van MVA VOV naar voorraad koopwoningen	-185	142
Herclassificatie van voorraad koopwoningen naar vastgoedbeleggingen	47	66
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-138	208

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>		
Ontvangen bijdrage sleutels/pasjes	13	5
Administratiekosten vergoedingen	8	7
Overige baten	36	89
Beheervergoeding	325	311
Overige exploitatieopbrengsten	103	47
Totaal opbrengst overige activiteiten	484	459
<i>Kosten overige activiteiten</i>		
Bijdrage WIZ	0	-140
Bijdrage VVE	-45	-58
Overige exploitatielasten	-380	-260
Toegerekende organisatiekosten	-16	-27
Toegerekende salarislasten	-21	-43
Toegerekende afschrijvingskosten	-5	-5
Totaal kosten overige activiteiten	-467	-533
Netto resultaat overige activiteiten	17	-74

10.6.11 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Computersoftware	-306	-299
Immateriële vaste activa	-306	-299
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Materiële vaste activa	-307	-621
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	-614	-920

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Lonen en salarissen	-4.863	-4.663
Sociale lasten	-856	-786
Pensioenlasten	-767	-722
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-6.486	-6.171

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:

	2019	2018
Belegger	7	9
Beheer	48	47
Ontwikkelaar	4	5
Maatschappij & participatie	4	5
Ondersteunende teams	27	25
	90	91

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.6.13 Overige bedrijfslasten

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<i>Algemene kosten</i>		
Kosten automatisering	-790	-816
KWH label	-28	-39
Advieskosten	-516	-726
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	-50	-50
Porti- en telefoonkosten	-123	-144
Kosten controle jaarrekening	-114	-128
Klein gereedschap	-68	-85
Contributies en abonnementen	-41	-56
Kantinekosten	-112	-109
Verzekeringskosten	-8	-8
Incassokosten	-23	-36
Diverse bedrijfslasten	-32	-38
	-1.905	-2.235
<i>Huisvestingskosten</i>		
Gas, water en elektra	-33	-30
Belasting & verzekering	-10	-2
Onderhoud kantoren en inventaris	-54	-313
Schoonmaakkosten	-69	-73
Overige huisvestingskosten	-59	-60
	-225	-478

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
<i>Personeel van derden</i>		
Personeel derden	-837	-633
	-837	-633
<i>Overige personeelskosten</i>		
Reis- en verblijfkosten	-134	-130
Opleidingskosten	-157	-153
Wervingskosten	-35	-50
Dotatie voorziening PLOP	-35	-45
Dotatie organisatieontwikkelingsvoorziening	184	-233
Overige personeelskosten	-269	-227
	-447	-838
<i>Verhuur en promotiekosten</i>		
Bewonersblad en woonkrant	-127	-147
Participatiekosten	-5	-7
Representatiekosten	-15	-13
	-146	-167
Totale overige bedrijfslasten	-3.560	-4.351

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

10.6.14 Overige organisatiekosten

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Acquisitie- en af te boeken kosten projecten	-16	-7
Nagekomen kosten projecten	0	-74
Mutatie voorzieningen bouwclaims	0	76
Overige lasten	0	-154
Toegerekende organisatiekosten	-132	-193
Toegerekende salarislasten	-1.048	-604
Totaal kosten overige activiteiten	-1.196	-958

10.6.15 Leefbaarheid

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Leefbaarheidskosten	-378	-390
Toegerekende salariskosten	-260	-431
Totaal leefbaarheid	-638	-821
De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	-552	-724
Leefbaarheid niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-86	-97
Totaal leefbaarheid	-638	-821

Specificatie accountantsshonoraria

2019	(bedragen x € 1.000)	Accountantskosten	Overige diensten	Totaal
Controle van de jaarrekening 2019		102	-	102
Andere controle-opdrachten		10	-	10
Fiscale adviesdiensten		-	39	39
Andere niet-controlediensten		2	-	2
		114	39	153
2018	(bedragen x € 1.000)	Accountantskosten	Overige diensten	Totaal
Controle van de jaarrekening 2018		109	-	109
Andere controle-opdrachten		10	-	10
Fiscale adviesdiensten		-	100	100
Andere niet-controlediensten		9	-	9
		128	100	228

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Vrijval voorziening lagere marktwaarde derivaten	0	120
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	120
<i>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Renteopbrengst activa in ontwikkeling	142	55
Rente financiële vaste activa	335	336
Totaal opbrengsten van vorderingen vaste activa en van effecten	477	391
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	126	18
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	126	18
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-13.000	-13.306
Overige rentelasten	-21	-19
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-13.021	-13.325

10.6.17 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-7.915	0
Dotatie/vrijval latente belastingvordering	1.734	-11.881
Totaal belastingenresultaat	-6.181	-11.881
Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	127.010	67.512
Correctie opbrengst verkopen	-1.198	-1.032
Correctie afschrijvingen	-2.896	-2.699
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-623	-623
Correctie waardeveranderingen	-74.904	-3.772
Correctie rentebaten	-344	-251
Correctie onderhoud	-4.940	-2.009
Correctie fiscaal resultaat projecten	0	0
Correctie overige bedrijfslasten	143	1.179
Investeringsaftrek	-19	-16
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	5.691	
Gemengde kostenaftrek	18	18
	47.938	58.307
Te verrekenen fiscaal verlies	-16.231	-58.307
Belastbaar bedrag	31.707	0
Belastingbedrag (2019: 19 % over € 200.000)	38	0
Belastingbedrag (2019: 25 % over bedrag boven € 200.000)	7.877	0
Totaal	7.915	0

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk over het boekjaar bedraagt 4,9% (2018: 17,6%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de tijdelijke verschillen tussen commercieel en fiscaal resultaat en de voorwaartse verliescompensatie uit het verleden.

10.6.18 Resultaat deelnemingen

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
Resultaat deelneming Leye Holding B.V.	19	19
Totaal resultaat deelnemingen	19	19

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 2019 geldmiddelen zijn opgeofferd. In 2019 zijn geen investeringen verricht door middel van financiële leasing, welke niet in het kasstroomoverzicht worden opgenomen.

10.7.2 Samenstelling geldmiddelen

	Bedragen x € 1.000	
Liquide middelen per 31 december 2018	2.689	
Geldmiddelen per 31 december 2018		2.689
Balansmutatie geldmiddelen in 2019		+3.014
Liquide middelen per 31 december 2019	5.703	
Geldmiddelen per 31 december 2019		5.703

Van de per 31 december 2019 aanwezige geldmiddelen is een bedrag van € 0 (31 december 2018: € 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 € 183.000) uit de regeling van toepassing. Voor de bezoldiging van de bestuurder van Leystromen kwam in 2019 een bedrag van € 183.000 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. Er is geen variabele vergoeding uitgekeerd. Er was ook geen sprake van belastbare onkostenvergoedingen.

(Bedragen x € 1)	R.W.M.G. Marx
Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Periodiek betaalde beloningen	€ 160.934
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.066
Totaal bezoldiging	€ 183.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 183.000
Gegevens 2018	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband 2018 (in fte)	1,0
Periodiek betaalde beloningen	€ 159.839
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 16.161
Totale bezoldiging 2018	€ 176.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 176.000

In de vergelijkende cijfers 2018 van R.W.M.G. Marx heeft Leystromen de VPL-premie ad € 5.626 niet opgenomen in de beloningen betaalbaar op termijn. Dit is niet conform de uitleg van de WNT-regelgeving 2019, waarin is opgenomen

dat de VPL-premie deel uitmaakt van de beloningen betaalbaar op termijn. In dit geval zou dit betekenen dat de periodiek betaalde beloning ad € 154.213 dient te bedragen in plaats van € 159.839 en de beloningen betaalbaar op termijn over 2018 ad € 21.787 moeten zijn in plaats van € 16.161. Ook voor de jaren 2015-2017 is de VPL-premie niet verantwoord als bezoldiging. Dit betreft een bedrag van € 19.093. Leystromen stelt zich echter op het standpunt dat de VPL-premie geen onderdeel hoort te zijn van de bezoldiging. Over dit verschil in zienswijze is gesproken met de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), wat niet heeft geleid tot overeenstemming. Vooruitlopend op verdere procedures heeft de bestuurder voor de periode 2015-2018 een bedrag met een omvang vergelijkbaar met de VPL-premie terugbetaald. Hierdoor is op het moment van het vaststellen van de jaarrekening 2019 geen sprake meer van een onverschuldigde betaling. Over 2019 is de VPL-premie wel als beloning op termijn opgenomen in WNT bezoldiging.

10.8.3 Raad van Commissarissen

Voor de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen kwam in 2019 een bedrag van € 87.477 (€ 105.847 incl. BTW) 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)	G.J. van Schijndel	J.A. Scholten	J.F.E. de Kimpe
Functiegegevens	voorzitter	voorzitter	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/03 – 31/12	01/01 – 28/02	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 17.156	€ 3.341	€ 13.725
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 23.013	€ 4.437	€ 18.300
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	N.v.t.	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging	N.v.t.	€ 19.800	€ 13.200
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	N.v.t.	€ 26.400	€ 17.600

<i>(bedragen x € 1)</i>	P.S. van Gennip	B.A.M. Elbers	B. Vukicevic
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	29/05 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 13.725	€ 13.725	€ 8.103
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 18.300	€ 18.300	€ 10.880
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	N.v.t.
Bezoldiging	€ 13.200	€ 13.200	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 17.600	€ 17.600	N.v.t.

<i>(bedragen x € 1)</i>	P. de Rooij	C.C.J.T. van Berkel	C.T. de Wuffel
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	29/05 – 31/12	01/01 – 30/04	01/01 – 08/05
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 8.160	€ 4.575	€ 4.875
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 10.880	€ 6.016	€ 6.418
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	N.v.t.	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging	N.v.t.	€ 13.200	€ 13.200
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	N.v.t.	€ 17.600	€ 17.600

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Opstellen jaarrekening Bestuur

Opgesteld door Bestuurder

Rijen, 20 april, 2020

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 2019 laten onderzoeken. Tevens heeft zij kennis genomen van de bevindingen van de accountant. Op grond hiervan wordt aan het Bestuur decharge verleend.

Rijen, 20 april, 2020

G.J.C.Th. van Schijndel, voorzitter

J.F.E. de Kimpe, vice-voorzitter

B. Vukicevic, lid

B.A.M. Elbers, lid

P.S. van Gennip, lid

P. de Rooij, 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 105

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Leystromen

A. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Leystromen te Rijen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Leystromen op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019.

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, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (vanaf pagina 63). Hierin 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 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het

Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- bestuursverslag;
- overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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

Utrecht, 20 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

Samenvatting resultaten prestatieafspraken 2019

In deze bijlage leest u een samenvatting van de resultaten van de prestatieafspraken. Op onze website vindt u een overzicht waarin de prestatieafspraken voor 2019 met alle gemeenten gedetailleerd zijn opgenomen.

Nieuwbouw en ontwikkeling van de woningvoorraad

Nieuwbouw

Opgeleverd:

- Hilvarenbeek: verbouwing Mikz-gebouw naar 9 woningen en 1 algemene ruimte in samenwerking met oudereninitiatief AVE Groot Loo.

Start bouw:

- Oisterwijk: 21 sociale huurappartementen op het KVL-terrein, fase 1
- Oisterwijk: verbouwing voormalig kantoor van Leystromen naar 4 Niet-Daeb-appartementen
- Goirle: 18 zorgappartementen en 2 woonkamers samen met ouderinitiatief Wings
- Diessen: verbouwing Hart voor Diessen naar 11 eenheden en een algemene ruimte samen met oudereninitiatief Benjamin en Wij-Wel
- Hilvarenbeek: 6 woningen Loosche Akkers
- Hilvarenbeek: voorbereiding 11 woningen Schoolstraat

Verkoop woningen

In 2019 verkochten we 16 reguliere huurwoningen.

Duurzaamheid woningen

In 2019 werden aan totaal ongeveer 750 woningen energetische maatregelen getroffen. Daarvan werden 261 woningen projectmatig verduurzaamd door dak-, gevel-, glas- en vloerisolatie. Leystromen neemt de kosten hiervan volledig voor haar rekening.

Ook bij planmatig onderhoud treffen we verduurzamingsmaatregelen zoals dakisolatie en het plaatsen van HR++ glas

Energielabels

Leystromen streeft naar een gemiddeld energielabel B in 2023. In 2019 had 38% van onze woning label B of hoger.

In de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Hilvarenbeek is het gemiddelde energielabel B, de overige gemeenten zitten gemiddeld nog op C.

Pilot CO₂-neutrale woningen

In 2019 werd onze eerste CO₂-neutrale woning in gebruik genomen. In deze bestaande woning in Hilvarenbeek worden infrarood panelen gebruikt voor verwarming; een boiler voor warmwater en koken gebeurt elektrisch. Zonnepanelen leveren de energie voor installaties en huishoudelijk gebruik. Deze woning is niet meer op het gasnet aangesloten. De woning maakt deel uit van een pilot van 10 woningen. De ervaringen van de bewoner nemen we mee bij de volgende woningen in de pilot.

Wonen met zorg

In 2019 startten we samen met onze zorgpartners de in het verleden gemaakte afspraken te vergelijken met de actuele situatie. Een veranderende zorgvraag leidt tot wensen voor bouwkundige aanpassingen van het zorgvastgoed. De mogelijkheden hiervoor worden onderzocht. Waar nodig doen we nieuwe contractvoorstellen.

Wooninitiatieven voor mensen met een zorgvraag

Leystromen denkt in een aantal gemeenten actief mee over de mogelijkheden van huisvesting voor woningzoekenden met een zorgvraag. In Hilvarenbeek werkten we samen met ouderinitiatief AVE bij de herontwikkeling van een kinderopvangverblijf tot een kleinschalige woongroep voor jongeren met een zorgbehoefte.

In Goirle ontwikkelen we samen met ouderinitiatief Wings zorgappartementen. En in Diessen startten we in samenwerking met ouderinitiatief Benjamin met de verbouw van een appartementencomplex. Jongeren met een beperking kunnen hier in een eigen appartement wonen; er wordt 24-uurs zorg op maat aangeboden. Beide projecten worden in 2020 opgeleverd.

Huisvesting specifieke groepen

Vergunninghouders

Voor elke gemeente is vooraf een percentage toe te wijzen woningen afgesproken voor de huisvesting van vergunninghouders. In 2019 verhuurden we 28 vrijgekomen woningen aan 81 vergunninghouders. Daarmee vulden we ruim 72% van de totale taakstellingen van de gemeenten in. Dat niet de volledige taakstelling is ingevuld, komt omdat er weinig vergunninghouders gekoppeld zijn aan een gemeente. Velen wachten in een AZC op een vergunning en kunnen daarom nog niet gehuisvest worden.

Overige bijzondere doelgroepen

Per gemeente spreken we minimale percentages af voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die woonbegeleiding nodig hebben of woningzoekenden die door de urgentiecommissie aan ons worden toegewezen. In 2019 wezen we in totaal 26 woningen aan deze bijzondere woongroepen toe.

In de gemeente Baarle-Nassau ontwikkelden we in 2018 een respijtoorziening voor tijdelijke bewoning. Leystromen stelde hiervoor een pand ter beschikking om niet. Het concept blijkt in de praktijk goed te werken. We hebben met onze partners gewerkt aan de doorontwikkeling waarbij gestart is met het ontwikkelen van een maatschappelijke businesscase. Het doel daarvan is te komen tot structurele financiering van Frits.

In 2019 namen we in samenwerking met gemeenten in een pilotproject 2 logeerwoningen in gebruik. Deze zijn bedoeld als noodoplossing voor mensen in een acute crisissituatie. Gemeenten kunnen een logeerwoning voor maximaal 3 maanden als noodoplossing aanbieden. Leystromen heeft hiervoor 2 bestaande woningen beschikbaar gesteld. Een woning in Rijen voor de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen. En een woning in Hilvarenbeek voor de gemeenten Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk.

De logeerwoning in Rijen is vanaf het eerste moment continu bewoond, die in Hilvarenbeek niet. Daarom stopt begin 2020 de pilot in Hilvarenbeek.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Betaalbaarheid

73 Huishoudens meldden zich bij de budgetcoach. Daarvan kregen 30 huishoudens begeleiding, 25 huishoudens kregen eenmalig advies. 6 Huurders melden zichzelf af; Leystromen heeft in 7 gevallen zelf de begeleiding gestopt.

Tot eind 2019 werkte Leystromen met een eigen budgetcoach. Eind 2019 besloten we budgetcoaching anders in te vullen. Niet meer als een aparte functie binnen de organisatie. Maar meer als een initiërende rol voor onze participatieconsulenten. In 2020 zullen we hier verder vorm aan geven. Tot die tijd werken we tijdelijk met een externe budgetcoach. Deze is in december een traject met 6 huurders gestart.

Woningtoewijzingen

We voldeden aan de wettelijke bepalingen voor het toewijzen van woningen in het DAEB-segment. 94% van de vrijgekomen DAEB-woningen is toegewezen aan huurders met een inkomen tot € 38.035. We wezen 97% van onze woningen toe aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag.

Activiteitenplan 2019

- Gereed in 2019
- Gestart in 2019, doorloop in 2020
- vervallen of doorgeschoven naar 2020

Doel	Activiteiten	Resultaat 2019	
Voldoende en passende huurwoningen voor onze doelgroepen conform ons dynamisch portefeuilleplan	Onderzoek of, hoe en welke nieuwe flexibele woonproducten passen binnen ons (toekomstig) woningbezit. Ervaring opdoen in projecten.	Inzicht in toepasbaarheid van nieuwe flexibele woonproducten.	●
	Onderzoek haalbaarheid aankoop en later weer verkoop van bestaande woningen (van particulier/belegger)	Bezit woningen afgestemd op behoefte (voor korte periode)	●
Sturen op gewenste kwaliteitsniveaus met betrekking tot het onderhouds- en uitrustingsniveau van onze woningen	Onderhoudsactiviteiten PO op (deel)- complexniveau afstemmen op complexplannen	De meerjarenonderhoudsbegroting (MJOP) actualiseren	●
	Inventarisatie aanwezigheid asbest bij complexen ouder dan 1994.	Inzicht in asbestopgave voor de komende jaren	●
	Met huurdersverenigingen prioriteren onderdelen kwaliteitsbeleid. Start implementie indien financiële ruimte beschikbaar	Start implementatie kwaliteitsbeleid mits financiële ruimte beschikbaar	●
Verbeteren van energieprestaties waarbij we sturen op de het te verwachten effect op de woonlasten én op het rendement van onze investeringen	Onderzoek naar alternatieve energiemogelijkheden.	Duidelijkheid over welke alternatieve energiemogelijkheden toepasbaar zijn voor Leystromen	●
Versterken van de woonomgeving en veiligheid van onze woningen	Onderzoek klantbeleving over woonomgeving en veiligheid	Inzicht in klantbeleving over woonomgeving en veiligheid	●
	Herzien huidige uitgangspunten/beleid met betrekking tot schuttingen, achterpaden, brandgangen, achterpadverlichting, hang- & sluitwerk, veiligheidsglas, rook- en koolmonoxide melders.	Nieuw beleid met betrekking tot schuttingen, achterpaden, brandgangen, achterpadverlichting, hang- & sluitwerk, veiligheidsglas, rook- en koolmonoxide melders.	●

Doel	Activiteiten	Resultaat 2019	
Onze huurders zijn tevreden over de dienstverlening van Leystromen: het contact met Leystromen, de kwaliteit van informatievoorziening en de uitvoering van reparaties en onderhoud	Monitoren en bijsturen op onderdelen KWH	Voor de 6 onderdelen van het KWH-huurlabel scoort Leystromen hoger dan het niveau van 31-12-2017 (behalve wanneer de score al op het landelijk gemiddelde ligt)	●
	Klachtenproces centraliseren en implementeren	Klachtenmanagement is intern gereed	●
	Afrekening servicekosten en waterkaartjes zoveel mogelijk digitaal verstuurd.	Digitale gegevensverstrekking- en opvraag leidt tot meer gemak voor de huurders	●
	Verdere implementatie en doorontwikkeling TQM	Kwaliteit interne en externe processen is verder geborgd.	●
Faciliteren & stimuleren van initiatieven van onze huurders	Onderzoeken op welke manier zelfbeheer kan worden toegepast (in welke mate en op welke fronten; bijvoorbeeld schoonmaak algemene ruimte, schilderwerk en/of tuinonderhoud)	Huurders meer invloed geven op wat er gebeurt binnen de (wettelijke) mogelijkheden die er zijn (incl. eventuele kostenbesparing)	●
Huurders actief betrekken om mee te denken over het beleid en de uitvoering ervan	Opstellen participatiebeleid in samenwerking met stakeholders	Participatiebeleid	●
	Met samenwerkingspartners onderzoeken of op de locatie Cruyshof de ontwikkeling mogelijk is van een woonvoorziening waar wonen, herstel, ontplooiing en participatie centraal staan.	Duidelijkheid haalbaarheid project Cruyshof	●
Met onze omgeving in beeld brengen welke maatschappelijke effecten Leystromen dient te beogen	Maatschappelijk jaarverslag opstellen	Stakeholders hebben een duidelijk beeld van de maatschappelijke prestaties	●
	Imago onderzoek uitvoeren	Scores op de thema's klantgerichtheid, maatschappelijke rol en en vastgoed zijn ten opzichte van het vorige onderzoek tenminste 0,2 hoger	●

