

JAARVERSLAG 2020

Leystromen
verbindend | ondernemend



Voorwoord	3	5. Verbindingen	27
Inleiding	4	6. Verslag ondernemingsraad	27
Missie en Ambitie	5	7. Verslag Raad van Commissarissen	30
1. Huurder centraal	6	8. Bestuursverklaring	37
1.1 Klantgericht ondernemen	6	9. Kengetallen	38
1.2 Woonlasten beheersen	7	10. Jaarrekening	40
1.3 Huurproblematiek	7	10.1 Balans per 31 december 2020	40
1.4 Tevredenheid dienstverlening	9	10.2 Winst-en-verliesrekening over 2020	42
2. Goed wonen	10	10.3 Kasstroomoverzicht	43
2.1 Portefeuillestrategie	10	10.4 Grondslagen	45
2.2 Toewijzing en Verhuur	11	10.5 Toelichting op de balans	57
2.3 Woning zoeken	12	10.6 Toelichting op de winst-en verliesrekening	76
2.4 Directe bemiddeling bijzondere doelgroepen	13	10.7 Toelichting op het kasstroomoverzicht	86
2.5 Onderhoud	14	10.8 Overige toelichtingen	86
2.6 Investeren in duurzaamheid	14	11. Ondertekening Jaarrekening	90
2.7 Nieuwbouw en verkoop	16	12. Overige gegevens	91
3. Middenin de maatschappij	18	13. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	92
3.1 Huurders	18	Bijlage	
3.2 Huurdersorganisaties	18	• Samenvatting resultaten prestatieafspraken 2020	100
3.3 Samenwerkingspartners	19		
3.4 Versterken woonomgeving	19		
4. Organisatie en bedrijfsvoering	20		
4.1 Doorontwikkelen personeelsbeleid	20		
4.2 Kengetallen HRM	20		
4.3 Toekomst	21		
4.4 Efficiënte en effectieve bedrijfsvoering	21		
4.5 Risicomanagement	24		

Leystromen startte het jaar 2020 met frisse moed, met een nieuw ondernemingsplan. Samen met onze klanten en stakeholders hielden we onze koers van de afgelopen jaren tegen het licht. We bespraken met hen wat ze van ons verwachten in de toekomst. Onze omgeving zag graag dat we op de ingeslagen weg verder gaan. En dat is ook wat we vanuit het nieuwe ondernemingsplan doen. We zetten daarbij onze klanten echt centraal en we zorgen dat zij goed kunnen wonen in een prettige omgeving.

Maar wie had kunnen vermoeden toen 2020 startte, dat het zo'n bijzonder jaar zou worden? In dit jaarverslag kijken we terug op een jaar dat we niet snel zullen vergeten. De coronapandemie zette ons dagelijks leven helemaal op de kop. In een sneltreinvaart bedachten we nieuwe werkwijzen om onze dienstverlening op een goede manier door te laten gaan. We verhuren onze woningen nu digitaal en bij het onderhoud aan de woningen van onze bewoners letten we goed op de veiligheidsmaatregelen. Vrijwel al onze contacten met bewoners digitaliseerden, net als tussen medewerkers. Van thuis uit werken werd verrassend snel normaal. En als we elkaar ontmoeten doen we dat buiten, of op afstand. Alles om de gezondheidsrisico's voor bewoners en medewerkers zoveel mogelijk te beperken.

Inmiddels duren de coronamaatregelen al een jaar. Al die tijd hebben we minimaal persoonlijk contact met elkaar. Dat raakt de hele samenleving en dat raakt ons ook. We merken dat sommige mensen eenzaam worden, of juist een rustig plekje missen als ze wekenlang met het hele gezin thuis moeten zijn. We missen het contact met bewoners enorm. Luisteren naar hun verhalen, met hen in gesprek gaan over woonwensen, ideeën uitwisselen over hoe we samen een wijk nog meer 'thuis' kunnen maken. Of gewoon een praatje maken over het weer, zelfs dát missen we.

Maar deze crisis leidt gek genoeg ook tot verbinding. We zijn ons meer dan ooit bewust dat we ons betrokken voelen bij onze bewoners en bij elkaar. We delen onze zorgen en bieden praktische ondersteuning. Waar bewoners het financieel moeilijk kregen, pasten we met maatwerk de huur aan. En we komen tot nieuwe, creatieve oplossingen. Een mooi voorbeeld is de boodschappendienst die we voor bewoners organiseerden of de telefoontjes met bewoners waarin

we informeerden hoe het met hen gaat. Zo blijven we met elkaar in verbinding en helpen we elkaar. Toch verheug ik me op het persoonlijk contact dat ik in 2021 met bewoners en medewerkers hoop te hebben, want dat blijft favoriet!

Leystromen kende in 2020 drie bestuurders: na acht jaar vertrok Roland Marx als bestuurder, gedurende vijf maanden was er een interim-bestuurder en in december 2020 trad ik aan. Het is vreemd om met een nieuwe baan te beginnen in zo'n bijzondere periode. Ik voerde veel kennismakingsgesprekken; met alle collega's en met veel stakeholders. Meestal digitaal en soms tijdens een wandeling. Uiteraard heb ik ook veel gelezen over Leystromen. Ik zie een organisatie waar collega's een groot hart hebben voor bewoners en werken vanuit betrokkenheid. Ik kijk ernaar uit om samen met deze enthousiaste collega's mijn steentje bij te dragen aan betaalbaar, comfortabel en duurzaam wonen in het zuidelijke deel van het Hart van Brabant.

Ik ben reuze-trots op onze collega's als ik zie wat zij in het afgelopen jaar ondanks alle beperkingen voor elkaar hebben gekregen. En net als zij kijk ik er naar uit om u weer snel écht te kunnen ontmoeten!

Marie-Thérèse Dubbeldam - Ooms

Bestuurder

Voor u ligt het jaarverslag 2020 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.

Wij baseren ons jaarverslag op ons ondernemingsplan 2020 – 2022. U vindt dit terug in de opbouw van dit verslag. In het eerste deel, hoofdstuk 1 tot en met 3, geven wij u een terugkoppeling van onze activiteiten in 2020. Hoofdstuk 4 gaat in op onze organisatie en bedrijfsvoering. In hoofdstuk 5 leest u over onze verbindingen. Vervolgens leggen de ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen verantwoording af in hoofdstuk 6 en 7. Hoofdstuk 8 bestaat uit de bestuurdersverklaring en ten slotte vindt u in de hoofdstukken 9 tot en met 12 onze financiële verantwoording.

Missie

- Leystromen biedt een thuis aan mensen met een laag- of middeninkomen, die niet terecht kunnen op de koop- of vrije huurmarkt.
- We dragen zorg voor comfortabel wonen in aangename buurten.
- Waar mogelijk bieden we maatwerk.
- Actief in de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk.

Ambitie

Leystromen is een toekomstgerichte ondernemende corporatie. Vooruitstrevend in haar manier van werken en op het gebied van duurzaamheid. Wij werken nauw samen met onze klanten en partners. En wij zijn een aantrekkelijke werkgever.

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 | regisseren | kritisch | grenzen opzoeken

vooruitstrevend

leef en creativiteit | vernieuwing | technische en sociale innovatie | voorspellende data | robotisering en automatisering | verdere digitalisering

duurzaam

meer dan energiezuinige woningvoorraad | toekomstgericht ondernemen | plannen continu afwegen | lange termijn | aandacht voor woonlasten en wooncomfort | milieubewust

samen

met huidige én toekomstige huurders(verenigingen), gemeenten en maatschappelijke partners | betrokkenheid | krachten bundelen | 1+1=3

aantrekkelijke werkgever

kennisontwikkeling | doorgroeimogelijkheden | resultaatverantwoordelijke teams | breed werkveld | maatschappelijk waardevol | tevreden medewerkers

Ondernemingsplan 2020 – 2022

Verbeteren van de kwaliteit van onze dienstverlening vanuit de ervaringen, wensen en verwachtingen van onze klanten. Passend binnen onze financiële en wettelijke kaders.

1.1 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.

Onze dienstverlening in coronatijd

Nooit eerder was het belang van de relatie met onze klant zo groot als in de coronatijd. Deze tijd brengt veel onzekerheden met zich mee. Allereerst natuurlijk op het gebied van gezondheid. Maar ook op het gebied van werk, inkomen en maatschappelijk welzijn. In het voorjaar bijvoorbeeld mochten bewoners van zorginstellingen geen bezoekers ontvangen. Dat had enorme impact op het welbevinden van bewoners. Daarnaast moesten onder andere horeca, theaters en sportscholen de deuren sluiten.

Collega's bij Leystromen waren erg betrokken bij onze klanten. In het voorjaar zetten we met elkaar een boodschappendienst op. Klanten die geen boodschappen konden of durfden te doen, konden ons een boodschappenlijst doorgeven. Collega's deden de boodschappen en zetten die voor de voordeur of bij de receptie af. We maakten deze service niet alleen via onze online kanalen bekend, maar ook via advertenties in alle lokale kranten binnen ons werkgebied.

We staken alle klanten een hart onder de riem door ze een kaart met bloemenzaad te sturen. Daarnaast zorgden we in samenwerking met een aantal maatschappelijke organisaties in verschillende wijken buiten voor muzikale verrassingen voor bewoners.

En we deden een oproep aan onze klanten om contact met ons op te nemen als ze door de coronacrisis in financiële moeilijkheden dreigden te komen. We vroegen onze maatschappelijke partners om klanten naar ons door te verwijzen wanneer ze signalen kregen van mogelijke financiële problemen (zie paragraaf 1.3).

Ook het kantoor van Leystromen sloot en onze spreekuren in de verschillende gemeenten gingen niet door. Natuurlijk moesten we ook een aantal van onze kernprocessen aanpassen aan de maatregelen rondom het coronavirus. De gezondheid van onze klanten én onze medewerkers stond daarbij voorop. Zo pasten we tijdens de periodes van lockdown tijdelijk de processen rondom verhuizing en reparaties aan. Bij verhuizing was er geen inspectie van de woning, maar vroegen we klanten foto's of filmpjes te maken. En bij het bezichtigen van een woning kreeg een klant de sleutel van de woning om deze vervolgens alleen te kunnen bezichtigen. Op deze manier kon het proces van verhuizen gewoon doorgaan.

Voor onderhoud en reparaties (paragraaf 2.5) werkten we altijd volgens het protocol 'Samen veilig doorwerken'. En we maakten afspraken met onze aannemers en leveranciers dat zij volgens dezelfde normen werkten. In beide periodes van lockdown voerden we alleen noodreparaties uit.

Uiteraard blijven we volgens alle richtlijnen van de overheid werken en informeren we onze klanten actief over de eventueel daaraan gekoppelde aanpassing van de dienstverlening.

Online dienstverlening

Digitale dienstverlening neemt een prominente plaats in. En door alle maatregelen rondom corona, werd digitale dienstverlening in 2020 nog belangrijker. De verbeteringen van onze website die we in voorgaande jaren doorvoerden, kwamen nu extra goed van pas. Onze klanten kunnen vele zaken online regelen. Op deze manier konden we onze klanten in dit bijzondere jaar online toch goed van dienst zijn.

In 2020 scoorde de website goed op klantbeleving en gebruiksgemak. Natuurlijk blijven we dit monitoren. Waar nodig doen we aanpassingen om onze klanten nog beter digitaal van dienst te zijn.

Onze sociale media, en met name Facebook, bleven onverminderd belangrijk in de communicatie met onze klanten. De groep bewoners die via dit kanaal contact met ons heeft, blijft groeien. Daar houden we rekening mee. Bijvoorbeeld door ook buiten kantooruren en in het weekend via onze sociale media in gesprek te gaan met onze klanten en vragen te beantwoorden.

Via de onze website en sociale media promoten we klusvideo's: René denkt met u mee. Onze collega laat zien hoe kleine klussen in huis die ingewikkeld lijken, makkelijk door bewoners aangepakt kunnen worden. Deze video's worden goed bekeken. Klanten laten ons weten hiermee erg geholpen te zijn. We blijven nieuwe video's ontwikkelen. Op ons initiatief maar ook naar aanleiding van suggesties van bewoners.

1.2 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 2.6).

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 2020 de huur aan door middel van 3 scenario's. We pasten in 2020 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

Huuraanpassing 2020 DAEB

% Maximale huurprijs	Huuraanpassing	Percentage
< 64 %	+ 3,6 %	45 %
64 % - 74 %	+ 2,6 %	42 %
> 74 %	+ 0,2 %	8 %
Maatwerk	Divers, maximaal + 2,6 %	5 %

Huuraanpassing 2020 niet-DAEB

% Markthuurwaarde	Huuraanpassing	Percentage
< 95 %	+ 3,99 %	12 %
95 % - 105 %	+ 2,6 %	56 %
> 105 %	0 %	23 %
Maatwerk	Divers, maximaal + 2,6 %	9 %

Om de verhuurbaarheid te borgen werden de huurprijzen van garages en parkeerplaatsen niet aangepast in 2020.

Huurbeleid

In 2020 stelden we nieuw huurbeleid voor ons DAEB-bezit vast. Vanaf 2021 hanteren we een streefhuurpercentage per gemeente. Dat percentage is gebaseerd op de verhouding tussen WWS-punten van het bezit en de verwachte behoefte aan woningen in een betaalbaarheidscategorie.

Omdat in de laagste huurprijs categorie in de meeste gemeenten weinig of geen aanbod is, verlagen we de huren die net boven deze grens vallen naar net onder de grens. Zo zorgen we per gemeente voor voldoende woningen in de laagste categorie. Daarnaast toppen we af op de huurtoeslaggrens om woningen voor het DAEB-segment te behouden.

1.3 HUURPROBLEMATIEK

Maatwerk bij financiële problemen

Huurders kunnen in deze coronatijd in financiële problemen komen. Bijvoorbeeld omdat zij zzp-er zijn of werkzaam in een van de sectoren die het nu (extra) moeilijk hebben. Wanneer een huurder door omstandigheden die met de coronacrisis te maken heeft de huur niet meer kan betalen, gaan we daar ruimhartig mee om. Dat deden we altijd al, maar nu zetten we hier nog meer middelen voor in. Dat kan bijvoorbeeld een betalingsregeling zijn. Maar we kunnen ook samen met de huurder naar andere oplossingen kijken. In een aantal gevallen zetten we ons betaalbaarheidsfonds in. Wij zoeken naar maatwerk in oplossingen.

Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg ultimo 2020 0,87% (2019: 0,86%) van de jaarhuur. De huurachterstand van € 615.000 (2019: € 586.000) is afgezet tegen de werkelijke jaarhuur van € 70,9 miljoen (2019: € 67,9 miljoen).

De achterstand is als volgt te categoriseren:

- Achterstand bij huurders € 609.000 (2019: € 575.000)
- Achterstand bij rechtspersonen € 6.000 (2019: € 11.000)

Eind 2020 ondernamen we de volgende acties op de huurachterstand:

- Dossiers bij de deurwaarder € 451.000 (2019: € 405.000)
- Betalingsregelingen € 99.000 (2019: € 95.000)

Budgetcoaching

In 2020 werkten we met een externe budgetcoach. Deze begeleidt huurders die in betalingsproblemen zijn gekomen. In totaal werden zo 21 mensen begeleid bij betalingsproblemen.

De gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen werken voor schuldhulpverlening sinds dit jaar met Plangroep. Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk werken samen met de Kredietbank. Leystromen werkt intensief samen met deze organisaties en gemeenten om te komen tot gezamenlijke oplossingen. Zo is er regelmatig afstemming op casusniveau.

Huurderving

In 2020 bedroeg de huurderving € 683.000

Huurderving	Realisatie 2020	Realisatie 2019
Huurderving regulier	€ 579.000	€ 440.000
Huurderving in het kader van verkoop	€ 104.000	€ 87.000
Totale huurderving	€ 683.000	€ 527.000

De huurderving is hoger dan voorgaande jaren. Dit wordt veroorzaakt door de invoering van het nieuwe verhuisproces, projectleegstand (Rijen-Zuid, paragraaf 2.7.1), leegstand door voorbereiding pilot aardgasloze woningen (paragraaf 2.6), de grote hoeveelheid nieuwbouwopleveringen (paragraaf 2.7) en door corona.

Gedwongen opzeggingen

Gedwongen opzeggingen	2020	2019
Reden		
- huurachterstand	6	17
- drugs	8	16
- overlast	4	3
- woonfraude	3	1
Totaal	21	37

Sluiting en ontruiming

Uiteraard doen wij er alles aan om te voorkomen dat mensen huurachterstanden 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.

Gedwongen opzegging leidt niet altijd daadwerkelijk tot ontruiming. Dit is afhankelijk van het gemeentelijke drugsbeleid en/of juridische uitspraak. In 2020 werden 6 woningen gesloten in verband met het gemeentelijk drugsbeleid (in 2019 betrof het 13 woningen).

Ontruiming	2020	2019
Reden		
- huurachterstand	3	8
- drugs	1	2
- overlast	1	-
Totaal	5	10

Drugs is voor Leystromen altijd aanleiding om huurders te vragen akkoord te gaan met een vrijwillige huuropzegging. Als huurders hiermee niet akkoord gaan, nemen wij juridische stappen.

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 2020 ontvingen we 2 aanvragen voor het betaalbaarheidsfonds. Beide aanvragen zijn gehonoreerd.

1.4 TEVREDENHEID DIENSTVERLENING

Continu verbeteren van werkwijze en dienstverlening

Leystromen hecht er veel belang aan om als organisatie te blijven leren en verbeteren. Met de Lean-methodiek verbeteren we een aantal kernprocessen. Zo pasten we in 2020 de processen aan die betrekking hebben op verhuizen en reparatieverzoeken. We richtten deze processen in aan de hand van klantwaarden die uit eerdere diepte-interviews en klantenpanels kwamen. We maakten ook een start om zo andere processen te verbeteren, zoals het proces van nieuwbouw en contractbeheer.

KWH

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

Ook dit jaar behaalden we het KWH-huurlabel. Dat is ook een compliment voor onze collega's die in tijden van corona onze dienstverlening op peil hielden. 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 2020

Onderdeel	Score Leystromen 2020	Landelijke score 2020	Score Leystromen 2019
Algemene dienstverlening	7,5	7,3	7,7
Woning zoeken	7,9	7,8	7,7
Nieuwe woning	7,9	7,8	7,9
Huur opzeggen	8,1	8,0	7,9
Reparaties	8,0	7,9	7,8
Onderhoud	7,4	7,6	7,7
Totaal	7,8	7,7	7,8

Wij streven naar scores die tenminste op het landelijk niveau liggen op de verschillende onderdelen. Dat is op vrijwel alle onderdelen gelukt. Alleen het onderdeel 'onderhoud' blijft iets achter bij het landelijk gemiddelde. In 2020 richten we het cluster onderhoud anders in (zie paragraaf 4.1). Hierdoor kunnen we werkzaamheden effectiever organiseren en nog beter samenwerken. Op deze manier verwachten we de kwaliteit van onze dienstverlening verder te verbeteren. Uiteraard blijven we dit 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 2020 5 bezwaren tegen besluiten van Leystromen. In 2019 waren dit er 6.

- 1 Bezwaar ging over de staat van de woning bij oplevering
- 2 Bezwaren gingen over lekkages
- 1 Bezwaar ging over een aanbouw bij de burens

Deze 4 bezwaren zijn ongegrond verklaard.

1 Bezwaar ging over woningtoewijzing. Dit bezwaar is niet ontvankelijk verklaard omdat de opgevraagde aanvullende informatie van de klager niet is ontvangen. De commissie kon daarom geen uitspraak doen.

Ondernemingsplan 2020-2022

Versterken van de kwaliteit van de woningvoorraad, zodat deze aansluit op de wensen van de huidige en toekomstige klant. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid staan daarbij hoog in het vaandel.

2.1 PORTEFEUILLESTRATEGIE

De portefeuillestrategie is de basis voor besluitvorming over het beheer en de transitie van de woningportefeuille. De zes gemeenten vormen elk een apart woningmarktgebied. Het is daarom van belang dat op gemeenteniveau een wensportefeuille geformuleerd wordt. Deze en de bijbehorende transformatieopgaven verschillen per gemeente.

De portefeuillestrategie van de DAEB- en niet-DAEB woningvoorraad die we in 2019 opstelden, is in 2020 herijkt. We stelden ook rayonstrategieën op: voor elke gemeente een wensportefeuille en transformatieopgave. Deze vormen de basis voor de prestatieafspraken die met alle gemeenten zijn gemaakt.

Door de komende jaren woningen te bouwen, slopen en verkopen komen we tot de wensportefeuille; met meer differentiatie in type, grootte en huurklasse van woningen. Hierbij laten we ons leiden door verschillende prognoses. Zo weten we dat er steeds meer een- en tweepersoons huishoudens komen. En met name de groep 75-plussers zal de komende jaren in omvang toenemen. Het is van belang dat we zorgen voor een passende woningvoorraad.

Bestaande woningvoorraad

Hoewel het toevoegen van nieuwbouw van belang is, ligt onze focus op de bestaande voorraad. Aan alle bestaande woningen hebben we een strategisch label gekoppeld. Daarmee laten we zien welke woningen we in portefeuille willen houden en welke we (op termijn) gaan afstoten.

• Verkoop

In 2020 startten we met het opnieuw labelen van de portefeuille. Begin 2021 ronden we dat af. We richtten ons met name op de herijking van de verkoopportefeuille. Vanuit de portefeuillestrategie is verkoop van bestaande huur-

woningen onderdeel van de beoogde transformatieopgave. Op deze manier komen we tot de gewenste ontwikkeling en samenstelling van ons woningbezit. Het gaat hierbij specifiek om:

- woningen die op basis van de marktpositie niet meer voldoen op de huurmarkt;
- het leveren van een bijdrage aan de wijkopbouw;
- het genereren van verdien capaciteit.

• Doorexploiteren

Bij de woningen die we de komende jaren nog blijven doorverhuren, voerden we voor een deel planmatig onderhoud uit.

Ook in 2020 hebben we een deel van ons bezit verduurzaamd (paragraaf 2.6). Daarbij zijn de woningen voorzien van goede isolatie. Energetische verbeteringen leiden meestal tot energielabel A of beter. Daarnaast hebben we waar nodig opnieuw verhuurde woningen verduurzaamd.

Eerder spraken we met gemeenten en huurdersverenigingen af dat onze woningen uiterlijk in 2023 in elke gemeente gemiddeld energielabel B heeft. Deze doelstelling hebben we eind 2020 in vier van de zes gemeenten behaald.

Van de huurwoningen bekeken we welke het beste in 2021 verduurzaamd kunnen worden. Daarbij gaan we niet alleen uit van verbetering van energielabels, maar ook van CO₂-reductie. Dat doen we door de basisisolatie van de woningen op peil te brengen. De uitvoering van de werkzaamheden combineren we met planmatig onderhoud, zoals schilderwerk.

Voor de middellange termijn onderzochten we hoeveel budget ongeveer nodig is om de klimaatdoelstellingen te behalen. Welke verduurzamingsmaatregelen daarvoor nodig zijn en wanneer welke clusters van woningen aan de beurt zijn, werken we later uit.

• Sloop

In 2020 zijn we ook gestart met de voorbereidingen voor herstructurering van een deel van de wijk Rijen-Zuid. We onderzochten ook of sloop en vervangende nieuwbouw bij andere complexen nodig is op korte termijn.

Nieuwbouw

Met de portefeuillestrategie als basis stelden we een nieuwbouwopgave op. Hierin is opgenomen wat er de komende jaren aan nieuwbouwwoningen gerealiseerd moet worden. Zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen en bijvoorbeeld huurprijsklassen).

Leystromen heeft voor de korte termijn nog de nodige nieuwbouwprojecten 'in de pijplijn' zitten. We verwachten dat deze grotendeels uiterlijk in 2025 opgeleverd worden. Ook daarna is het van belang om nieuwe woningen te blijven toevoegen aan onze portefeuille. Vanaf 2026 voorzien we met name een kwalitatieve opgave waarbij het 'vernieuwen' van onze portefeuille van belang is.

Aanbestedingsbeleid

Leystromen heeft een geformaliseerd aanbestedingsbeleid dat de beginselen van aanbesteden onderschrijft: gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

Wonen en zorg

In 2020 zijn leverden we twee mooie projecten op waar wonen en zorg samenkomen. In beide projecten gaan jongeren met een beperking zelfstandig wonen onder begeleiding. In Goirle hebben 18 jonge bewoners inmiddels hun thuis gevonden, in Diessen hebben 11 bewoners met een verstandelijke of lichamelijke beperking hun intrek genomen in hun nieuwe appartement.

Zorgvastgoed

Een deel van ons vastgoed bestaat uit intramuraal zorgvastgoed (zorgcomplexen). Het gaat om totaal 571 woningen die door een of twee personen worden bewoond.

Door de coronacrisis hadden we vaak contact met onze zorgpartners. We stemden met elkaar af wat we gezamenlijk konden organiseren om onze kwetsbare doelgroepen te beschermen tegen het virus. Die afstemming ging over technische zaken, zoals bijvoorbeeld de eisen aan de ventilatie in gebouwen. Maar vooral ook op het sociale vlak. Een deel van onze bewoners woont onder één dak met intramurale bewoners. Voor de laatste groep golden, vooral tijdens de eerste

virusgolf, strengere richtlijnen van het RIVM. Om onze kwetsbare bewoners te beschermen, volgde Leystromen het beleid van de zorgpartner. Dat had consequenties voor onze bewoners, bijvoorbeeld voor het ontvangen van bezoek. Waar mogelijk hebben onze collega's bewoners ondersteund, onder andere met een boodschappendienst (zie paragraaf 1.1).

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 stelde hiervoor 2 bestaande woningen beschikbaar. Van de woning in Rijen (voor de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen) wordt veel gebruik gemaakt. Deze woning blijft daarom in gebruik voor het bestemde doel. Begin 2020 zijn we gestopt met de woning in Hilvarenbeek (bedoeld voor de overige gemeenten in ons werkgebied). Van deze woning werd geen gebruik gemaakt.

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 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.

Alle partners en investeerders constateerden dit jaar dat de pilot geslaagd is. Voor Frits is nu meerjarige financiering vanuit de zorgverzekering beschikbaar.

2.2 TOEWIJZING EN VERHUUR

Leystromen had in 2020 in totaal 9.829 zelfstandige woningen: 6.304 eengezinswoningen en 3.525 appartementen. Wij zijn actief in 6 gemeenten: Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk. 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.

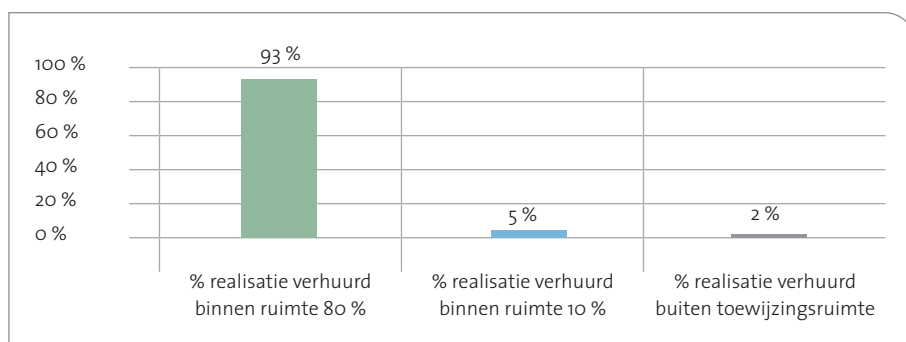
Het inkomen, de huishoudgrootte en de inschrijfduur van de woningzoekenden zijn de belangrijkste toewijzingscriteria. 91.226 Ingeschreven woningzoekenden kunnen op onze woningen reageren via www.woninginzicht.nl (peildatum december 2020).

Staatsteunregeling

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

- Minimaal 80 % van de woningen moeten we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 39.055;
- Maximaal 10 % van de woningen mogen we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 39.055 tot € 43.574;
- Maximaal 10 % van de woningen mogen we vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

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

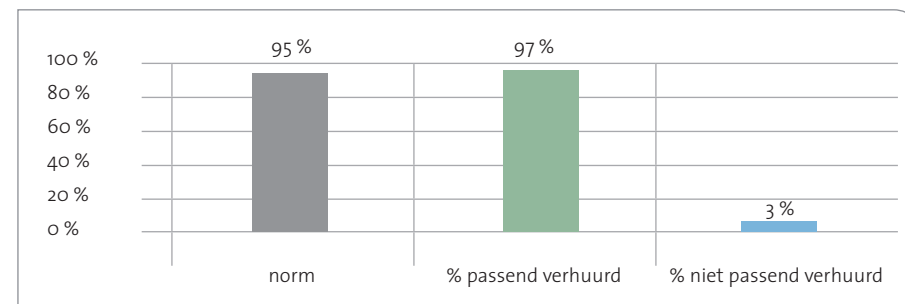


Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties passend toewijzen. Dat wil zeggen dat we aan minimaal 95 % van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag woningen toewijzen met een huurprijs tot € 619,01 (voor één- en tweepersoonshuishoudens; prijspeil 2020) of € 663,40 (voor 3 of meer personen; prijspeil 2020).

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 2020 was de mutatiegraad 5,34 %. De mutatiegraad is gebaseerd op het aantal verhuringen van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in 2020, exclusief nieuwbouw. De mutatiegraad heeft invloed op de huuropbrengsten, leegstand en onderhoudskosten.

Mutatiegraad van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden per 31 december 2020

Prijs categorie woning	Mutaties excl. nieuwbouw	Aantal wooneenheden	Mutatiegraad
t/m € 619,01	317	6.912	4,59 %
tussen € 619,01 en € 663,40	74	1.496	4,95 %
Tussen € 663,40 en € 737,14	110	1.232	8,93 %
€ 737,14 en hoger	32	335	9,55 %
Totaal	533	9.975	5,34 %

2.3 WONING ZOEKEN

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 11 (10,68) maanden. Voor de aansluiting bij WiZ was dat 8,5 maanden.

We keken afgelopen jaar met andere corporaties in onze regio naar klantwaarde. We startten een onderzoek naar de huidige manier van woonruimteverdeling en hoe woningzoekenden hiernaar kijken. Dit traject loopt door in 2021. We bekijken dan tot welke verbeteringen dit zou kunnen leiden.

Experimenteren

We doen niet alleen onderzoek naar woonruimteverdeling. We experimenteerden in 2020 ook met de toewijzing van 14 nieuwbouwwoningen op locatie de Wingerd in Oisterwijk. Deze woningen werden met een tijdelijk huurcontract toegewezen aan woningzoekenden met weinig inschrijfduur en wel een bepaalde vorm van spoed. Op deze manier toetsen we hoe groot de behoefte aan deze manier van toewijzen is. En ook hoe de doorstroming is na het tijdelijke contract. In dit project experimenteerden we ook met circulair witgoed (zie paragraaf 2.6)

2.4 DIRECTE BEMIDDELING BIJZONDERE DOELGROEPEN

Leystromen heeft een maatschappelijke taak om ook woningen te verhuren aan bijzondere doelgroepen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld woningzoekenden die uitstromen uit de maatschappelijk opvang, via de urgentiecommissie of maatwerk dringend een woonruimte nodig hebben. Daarnaast verhuurt Leystromen woningen aan vergunninghouders.

Voor 2020 spraken we met elkaar af dat maximaal 15 % van de vrijgekomen DAEB-woningen direct toegewezen mag worden aan een bijzondere doelgroep.

Gemiddeld heeft Leystromen 8,8 % vrijgekomen DAEB-woningen direct toegewezen, variërend per gemeente tussen 3,3 % (Hilvarenbeek) en 25 % (Baarle-Nassau). Het hoge percentage in Baarle-Nassau heeft te maken met de lage mutatiegraad in die gemeente.

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 de taakstelling waren maxima afgesproken. Deze zijn niet overschreden. In totaal zijn 27 woningen toegewezen. Daarnaast zijn nog vergunninghouders kamergewijs gehuisvest in de gemeente Gilze en Rijen.

Contingent, maatwerk en urgentie

We ontvangen ook verzoeken voor de huisvesting van andere bijzondere doelgroepen. Hiervoor spraken we maximale percentages per gemeente af. In sommige gemeenten in combinatie met de huisvesting van vergunninghouders.

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 (contingent). We wezen in 2020 totaal 16 woningen aan deze doelgroepen toe.

Bijzondere doelgroepen	Aantal woningen
Vergunninghouders	27
Contingent, maatwerk en urgentie	16
TOTAAL	43

Arbeidsmigranten

Gemeenten maakten afspraken met de regio Hart van Brabant over de huisvesting van arbeidsmigranten. Leystromen doet inspanningen om daar een bijdrage aan te leveren. In de gemeente Dongen stelden we daarvoor het voormalige klooster Glorieux beschikbaar. We zijn hiervoor nog in afwachting van de benodigde vergunningen.

2.5 ONDERHOUD

Visie op onderhoud

Om onze klanten nog beter van dienst te zijn, richtten we intern het cluster onderhoud anders in. Hierdoor kunnen we werkzaamheden effectiever organiseren en nog beter samenwerken.

Ondanks de maatregelen rondom het coronavirus konden de meeste werkzaamheden worden uitgevoerd. Dit gold helaas niet voor de kwaliteitsverbetering van onder andere badkamers, keukens en toiletten waarvoor een bedrag was voorzien van € 1.000.000. Dit zijn werkzaamheden die in een bewoonde woning uitgevoerd worden en een aantal dagen duurt. In combinatie met de maatregelen rondom het coronavirus vraagt dat veel van de huurder. Daarom besloten we uiteindelijk deze werkzaamheden niet uit voeren. Met de voorbereidingen zijn we wel doorgegaan zodat op het moment dat het verantwoord is, deze werkzaamheden alsnog uitgevoerd worden.

Tijdens beide lockdowns voerden we gedurende een korte periode alleen noodreparaties uit. We voerden de werkzaamheden altijd uit volgens het protocol 'Samen veilig doorwerken'.

Niet gepland onderhoud

Leystromen werkt met een eigen onderhoudsdienst en met een aantal onderhoudsbedrijven om storingen op te lossen en gebreken te herstellen. In 2020 besteedden we € 4.168.000 aan reparatieonderhoud, renovatieonderhoud en aanpassingen vanuit de WMO. Voor mutatieonderhoud was dat € 3.254.000.

In 2020 startten we met een inkooptraject voor niet gepland onderhoud. We brachten het aantal bouwkundige onderhoudsbedrijven terug naar drie. In de loop van 2021 zullen zij op basis van een meerjarige samenwerkingsovereenkomst en vooraf overeengekomen eenheidsprijzen niet gepland onderhoud voor ons gaan uitvoeren.

Gepland onderhoud

Door de coronamaatregelen was het lastig om geplande werkzaamheden voor te bereiden en uit te voeren. Geplande werkzaamheden bij zorgvastgoed zijn in

goed overleg met zorgpartijen uitgevoerd of uitgesteld.

In 2020 gaven we vervolg aan de samenwerking met drie schildersbedrijven volgens het principe van resultaat gericht samenwerken (RGS). Het contractonderhoud (gepland en niet gepland) voor onze collectieve gasgestookte verwarming- en tapwaterinstallaties belegden we bij dezelfde onderhoudsbedrijven als voor het onderhoud aan onze individuele gasgestookte verwarmingsinstallaties. Op deze manier maakten we ook hier een efficiency slag.

In 2020 besteedden we € 9.070.000 aan gepland onderhoud. In totaal voerden we aan 4.861 woningen planmatig onderhoud uit. Denk hierbij bijvoorbeeld aan buitenschilderwerk, dakwerk, voegwerk en werkzaamheden in het kader van brandveiligheid.

Serviceabonnement

Leystromen biedt haar klanten een Serviceabonnement aan. Tegen een geringe maandelijkse vergoeding voeren wij voor abonnees onderhoudswerkzaamheden uit die een huurder anders zelf zou moeten uitvoeren of betalen.

In 2020 hadden 3.532 huurders een Serviceabonnement.

2.6 INVESTEREN IN DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een van onze strategische hoofdthema's. Het onderwerp staat ook steeds hoger op de landelijke en mondiale politieke agenda. De uitdagingen liggen op zeer diverse thema's als circulaire economie, klimaatadaptatie, energietransitie en reductie van CO₂ en stikstof. De urgentie is hoog, terwijl nog veel onduidelijk is door de complexiteit van de problematiek. Maar afwachten is geen optie. Wij werken op verschillende manieren aan verduurzaming van onze woningen. Daarbij hanteren we verschillende uitgangspunten. Enerzijds lagere woonlasten met een hoger wooncomfort voor onze klanten. En anderzijds duurzame inzet van energiebronnen en materialen. Dat sluit naadloos aan bij de energietransitie van aardgas naar duurzame energiebronnen; de ambitie van maatschappij en overheid.

De landelijke politiek ziet woningcorporaties als 'de startmotor voor de energietransitie'. Leystromen als eigenaar van veel woningen én als organisatie met een maatschappelijke drive, voelt dit ook daadwerkelijk als verantwoordelijkheid.

Daarom gaan we in gesprek met gemeenten, lokale energie-coöperaties en klanten. Voor elk initiatief kijken we wat onze rol hierin kan zijn.

Om beslissingen te kunnen nemen over de energietransitie voor onze woningen is een lange termijn visie nodig. Bijvoorbeeld met welke verwarmingsinstallatie een woning het best verwarmd kan worden. Maar hiervoor is nog niet alle informatie beschikbaar. Zo hebben gemeenten tot eind 2021 de tijd om op wijkniveau te bepalen wat de warmtebron voor dat gebied wordt. Dat maakt het er voor een corporatie niet makkelijker op. Toch zijn wij al aan de slag met concrete initiatieven, soms op grote schaal op projectmatige basis en soms op wat kleinere schaal in de vorm van pilots. Een logische stap op weg naar aardgasloze woningen is het terugdringen van de energiebehoefte. Leystromen doet dat op verschillende manieren.

Pilot aardgasloze woningen

In 2018 startten wij met een pilot die gebaseerd is op nieuwe, vooral all electric, technieken om verdeeld over een aantal jaren totaal 10 woningen aardgasloos te maken. Bij de eerste 2 woningen in deze pilot deden we ervaring op met de toepassing van infraroodverwarming in combinatie met zonne-energie.

Pilot circulair witgoed

Bij een duurzame woning past ook duurzaam witgoed. Het totale energieverbruik van de woning en de woonlasten worden daarmee positief beïnvloed. Daarom plaatsten we in de 14 Nul-op-de-Meter-nieuwbouwwoningen in Oisterwijk een circulair 'witgoedpakket'. Huurders schaffen zelf geen witgoed aan maar nemen dat in abonnementsvorm af. Dat past in de circulaire gedachtegang waarbij een product als dienst wordt afgenomen. Met de leverancier maakten we afspraken over de recycling van deze producten aan het einde van hun technische levensduur.

Bij deze woningen deden we ook een pilot met tijdelijke huurcontracten (zie paragraaf 2.3)

Pilot circulair bouwen

In 2020 leverden we 23 sociale grondgebonden woningen in Vroonacker III in

Diessen op. 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 2021 evalueren we deze pilot. Aan de hand hiervan bepalen we of en hoe we verder gaan met circulair bouwen.

Pilots binnen het Programma Sociale Innovatie Energietransitie

Leystromen doet mee aan twee pilots binnen het Programma Sociale Innovatie Energietransitie, opgezet door de provincie Noord-Brabant en Enpuls B.V. Het doel van dit programma is kennis opdoen over hoe Brabanders te betrekken bij de energietransitie.

- *Thuis energie besparen doe je zo*

In samenwerking met Enpuls onderzoeken we de impact van verduurzamingsmaatregelen op het energiegebruik op woningniveau. We doen onderzoek onder verschillende veel voorkomende woningtypen. Per type woning doen we metingen in 3 woningen. Inzichten die uit dit onderzoek naar voren komen, kunnen breed gedeeld worden met eigenaren van koopwoningen.

- *Sociale innovatie in sociale verhuur – wonen als een dienst*

Leystromen, Enpuls, de gemeente Goirle en de stichting Duurzaam Riel Goirle werken samen in een pilot in een deel van de wijk De Hellen in Goirle. Deze wijk kent een gemengde samenstelling van huur- en koopwoningen. We willen bijvoorbeeld graag weten of bewoners er voor openstaan om hun omgeving duurzamer te maken als dit op buurtniveau of collectief georganiseerd wordt. En of 'een product als dienst' een bijdrage kan leveren aan een duurzamere leefomgeving.

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. En met het doel om al onze woningen eind 2023 gemiddeld op energielabel B te krijgen. In de meeste gevallen rusten we onze woningen dan uit met spouwmuur-, dak en vloerisolatie, betere kozijnen, beglazing en ventilatiesystemen. We hanteren in dit project de 70% regel: als 70% van de bewoners akkoord gaat met de energetische verbeteringen, passen we alle woningen aan.

Leystromen doet er alles aan om bewoners zo goed mogelijk te informeren, betrekken en enthousiasmeren. Dat is ook de reden dat wij zelf de investeringskosten dragen voor deze verduurzamingsmaatregelen. De huur voor onze bewoners verandert daardoor niet, terwijl het wooncomfort toeneemt en de woonlasten dalen. Wanneer bij mutatie energetische verbeteringen worden doorgevoerd, verhogen we de huur wel.

Voortgang

In 2020 deden we de volgende investeringen om woningen energetisch te verbeteren.

Energetische maatregelen 2020

	Aantal woningen	Bedrag
Energetische verbeteringen (project)	456	€ 5.668.000
Energetische verbeteringen bij mutatie	75	€ 665.000
Energetische verbeteringen bij reparatieonderhoud	60	€ 98.000
Energetische verbeteringen bij planmatig onderhoud	379	€ 2.038.000
Totaal	970	€ 8.469.000

Energielabels

Per 31 december 2020 ziet de verdeling van energielabels over de totale voorraad zelfstandige woningen er als volgt uit:

LABELS	stand 31-12-2020	
	Percentage	Aantal woningen
A++	1 %	124
A+	2 %	212
A	25 %	2.454
B	19 %	1.856
C	36 %	3.545
D	10 %	1.026
E	4 %	375
F	2 %	150
G	1 %	79
onbekend	0 %	8
Totaal	100%	9.829

In 2020 had 47 % van de woningen label B of hoger. In 2019 was dat 38 %. Onze ambitie is dat eind 2023 onze gehele voorraad woningen gemiddeld energielabel B heeft.

Gemiddeld energielabel per gemeente per 31-12-2020

Gemeente	Gemiddeld energielabel (index)	Overenkomstig met label
Alphen-Chaam	1,25	B
Baarle-Nassau	1,33	B
Gilze en Rijen	1,41	C
Goirle	1,38	B
Hilvarenbeek	1,30	B
Oisterwijk	1,50	C

2.7 NIEUWBOUW EN VERKOOP

Oplevering nieuwbouwprojecten

In 2020 leverden we 127 woningen op in de volgende nieuwbouwprojecten:

- **Diessen: Kerkstraat/Theresiastraat**
In samenwerking met ouderinitiatief Benjamin en stichting de Diessense Eenhoorn.
11 zorgappartementen, 1 algemene woonkamer en 1 algemene ontmoetingsruimte voor maatschappelijke doeleinden.
- **Diessen: Vroonacker III**
23 circulaire, Nul op de meter-woningen
- **Goirle: Thomas van Diessenstraat**
In samenwerking met ouderinitiatief WINGS.
18 zorgappartementen en 2 algemene ruimtes
- **Hilvarenbeek, Gebr. Aartspad en Jan Wolfspad**
6 Nul op de meter-woningen
- **Hilvarenbeek, Koestraat**
19 Nul op de meter-appartementen
- **Hilvarenbeek, Schoolstraat/Plein 40-45**
11 Nul op de meter-woningen
- **Oisterwijk: Harrie Janssenstraat (De Wingerd)**
14 woningen bedoeld voor tijdelijk wonen (maximaal 2 jaar)

- **Oisterwijk: Hoogstraat**
4 (Niet-Daeb) appartementen op de begane grond, in voormalig kantoor Leystromen.
- **Oisterwijk, KVL-terrein**
21 Nul op de meter-appartementen

Start nieuwbouwprojecten

- **Goirle, locatie voormalig Van Besouw terrein (Zuidrand)**
13 woningen
- **Hilvarenbeek, Holstraat**
8 woningen
- **Moergestel, hoek Kerkstraat – St. Ermelindishof (Van Bommelhof)**
In samenwerking met Vivent voor mensen met geheugenproblematiek (dementie)
17 appartementen met 2 algemene ruimtes, 1 ouderwoning en 1 logeerwoning
- **Rijen, Van Oldenbarneveldtlaan**
9 woningen
- **Rijen, Mgr. Ariensstraat (voormalige Kringlocatie)**
8 appartementen zonder lift, in 2 lagen

Verkoop

We verkochten 26 reguliere huurwoningen. Daarnaast verkochten we 105 appartementen in Lelystad aan de lokale corporatie Centrada. Daarmee kwam een einde aan de bijdrage die de rechtsvoorganger van Leystromen in 2006 leverde aan de volkshuisvestelijke opgave in Lelystad. De lokale corporatie beschikte destijds niet over financiële middelen om in de volkshuisvestelijke opgave te voorzien.

In 2020 hadden we 59 woningen met een koopgarantregeling. In 2019 waren dat er nog 64.

2.7.1 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 in 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 in 2019 veel persoonlijke gesprekken. Wijkbewoners gaven in het hieruit voortkomende bewonersadvies aan behoefte te hebben aan een ontmoetingsruimte. Leystromen stelde daarop een leegstaande woning ter beschikking als Gezelschapshuis. Van hieruit worden activiteiten georganiseerd voor en door bewoners, zoals koffieochtenden en activiteiten voor kinderen. In 2020 hadden we persoonlijk contact met vrijwel alle bewoners van woningen die gesloopt of verkocht gaan worden. Begin 2021 doen we dat met de bewoners van woningen die worden gerenoveerd.

Afgelopen jaar zetten we flinke stappen in de verdere voorbereiding van de wijkvernieuwing. We presenteerden het globale plan aan bewoners en gemeenteraad. Het sloopbesluit is genomen en de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente ondertekend. Daarna konden we verder met de doorontwikkeling van het globale plan naar een definitief plan. Dat doen we in samenwerking met de gemeente en met input van bewoners en direct omwonenden.

Begin 2021 is het definitieve plan voor de wijkvernieuwing klaar. De daadwerkelijke uitvoering start in 2022.

Ondernemingsplan 2020 - 2022

Intensief samenwerken met onze huurders(verenigingen), gemeenten en andere samenwerkingspartners. Zij beschouwen ons als partner en weten wat ze van Leystromen kunnen verwachten.

Ook in 2020 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.

3.1 MET HUURDERS

We gaan regelmatig met bewoners in gesprek, ook samen met onze netwerkpartners. In 2020 gingen we verder in gesprek met bewoners in Rijen Zuid, samen met de gemeente, cultuurplaats Rijen en ContourdeTwern. Samen kozen we een aantal plekken in de wijk uit waar mogelijkheden liggen voor sociaal contact, activiteiten en verbinding. (zie paragraaf 2.8.1)

Een stagiair onderzocht wat nodig is om een prettig thuisgevoel in de buurt te ervaren. Hoe dragen verbinding met de burens, sociale netwerken, communicatie en samen dingen doen daaraan bij? In het onderzoek werd bewoners gevraagd hoe dat nu in hun buurt ging en wat hun wensen op dit gebied voor de toekomst zijn. De resultaten van dit onderzoek gebruiken we voor nieuwe participatieprojecten.

3.2 MET HUURDERSORGANISATIES

Ook via de huurdersorganisaties betrekken wij onze huurders. 2020 Was ook voor hen een bijzonder jaar. Naast de impact van de coronacrisis kwam dat vooral door de ontwikkelingen in de huurdersorganisaties zelf.

Omdat er geen leden waren die zich voor het bestuur beschikbaar stelden, besloot de Algemene Ledenvergadering eind 2019 om de Huurdersvereniging Oisterwijk te ontbinden. Voor de andere twee huurdersverenigingen, Uw Huurdersraad en de Huurdersbelangenvereniging Hilvarenbeek, was dit aan-

leiding om te komen tot één stichting (Stichting Huurders Leystromen) die de belangen behartigt van alle huurders van Leystromen. De verwachting was dat deze stichting in de eerste maanden van 2020 zou starten en beide bestaande verenigingen ontbonden zouden worden.

In januari werd de Stichting Huurders Leystromen (SHL) officieel opgericht en de statuten vastgesteld. Helaas bleek het voor het bestuur van SHL moeilijk om inhoud te geven aan de nieuwe stichting als behartiger van de belangen van alle huurders van Leystromen. In augustus besloten alle bestuursleden hun functie neer te leggen. Dit was voor ons aanleiding pas op de plaats te maken en tijd te nemen om in een breder perspectief te kijken naar mogelijke vormen van huurdersparticipatie. In december organiseerden we hiervoor twee digitale gesprekken met een aantal geïnteresseerde huurders over participatie in brede zin.

Door de ontwikkelingen binnen Stichting Huurders Leystromen vond alleen in het eerste en tweede kwartaal een overlegvergadering plaats met de bestuurder. Ook het overleg met de Raad van Commissarissen ging dit jaar niet door. Daarnaast vonden er dit jaar, mede door de coronacrisis, ook minder informatieve bijeenkomsten plaats.

In 2020 zijn de volgende onderwerpen voor advies aan Stichting Huurders Leystromen voorgelegd:

Advies

Jaarlijkse huuraanpassing
(Streef)huurbeleid
Inzet € 1 miljoen voor kwaliteit
Verkoopbeleid
Begroting Leystromen 2021*

** Ten tijde van deze adviesaanvraag had Stichting Huurders Leystromen geen bestuur meer. Daarom vroegen we apart advies aan zowel Uw Huurdersraad als de Huurdersbelangenvereniging Hilvarenbeek. In verband met het coronavirus was het voor beide verenigingen nog niet mogelijk de vereiste algemene ledenvergadering te houden waarin besloten kon worden tot het opheffen van de vereniging. Beide verenigingen bestaan daardoor eind 2020 nog steeds.*

Uitgaven

Omdat er geen begroting was ingediend, is op basis van concrete verzoeken in totaal een bedrag van € 19.054 beschikbaar gesteld voor de uitvoering van werkzaamheden door de huurdersorganisaties.

Bewonerscommissies

In totaal zijn er 37 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	17
Goirle	5
Hilvarenbeek	4
Oisterwijk	7

3.3 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.

Met alle 6 gemeenten en de 2 huurdersverenigingen legden we prestatieafspraken vast voor de jaren 2020 tot en met 2023. We maakten concrete afspraken met elkaar op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, duurzaamheid en leefbaarheid en participatie. Uiteraard monitorden we in 2020 de prestatieafspraken voor dit jaar. In bijlage 1 vindt u een samenvatting van de resultaten van de prestatieafspraken van 2020. Een compleet overzicht van gemaakte prestatieafspraken 2020 vindt u op onze website. Ook de prestatieafspraken voor de komende jaren zijn daar te vinden.

Leystromen is deelnemer aan het actieprogramma Weer Thuis! Steeds meer mensen vanuit maatschappelijke opvang en instellingen voor beschermd

wonen, zullen weer in een wijk gaan wonen. Om deze verwachte groei goed te laten verlopen, maakten we regionale samenwerkingsafspraken met gemeenten en zorginstellingen de regio Hart van Brabant.

Met andere corporaties in West-Brabant en Hart van Brabant ondertekenden we een intentieverklaring dat we onder voorwaarden bereid zijn elkaar te ondersteunen wanneer een corporatie niet is staat is alleen aan een investeringsopgave te voldoen. In 2020 was hier geen sprake van.

3.4 VERSTERKEN WOONOMGEVING

Leefbaarheidsbeleid

Overlast is een belangrijk thema in het kader van leefbaarheid. Onze consulenten sociaal beheer en complexbeheerders reageren direct op signalen over overlast in de buurt.

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

In 2020 besteedden wij € 107.000 aan leefbaarheid. Dit bedrag is exclusief de (gedeeltelijke) toerekening van de salarissen van de participatieconsulenten, gebiedsregisseurs en budgetcoach (€ 247.000) en exclusief de toerekening van het planmatig groenonderhoud in het kader van leefbaarheid (€ 234.000).

Enkele projecten die we uitvoerden:

- Op verschillende plekken in ons werkgebied zijn we bezig om verbinding van bewoners in wooncomplexen te verbeteren. In Goirle bijvoorbeeld ontstonden 2 'woongenoten'-teams. Bewoners kunnen vanuit hun eigen ideeën, motivatie en talenten aanhaken. We organiseren hiervoor digitale bijeenkomsten. Op die manier dragen we meteen ook bij aan de digitale vaardigheden van bewoners.
- We experimenteerden met verschillende methodieken om tot een 'community' te komen in onze wijken. Zo werkten we met Placemaking (verbinding leggen tussen gebruikers en openbare ruimte) en Systeem Opstellingen (een methode om inzicht te krijgen in verbeterpunten in de samenwerking tussen bewoners en organisaties). En we deden verschillende projecten met culturele organisaties om tot creatieve samenwerkingsoplossingen te komen.

- Met een digitaal Community Art Café onderzochten we met huurders en partners hoe we de verbinding in wijken, buurten en straten kunnen verbeteren. En hoe kunst en cultuur daar een bijdrage aan kunnen leveren. De deelnemers kregen veel voorbeelden en ideeën uit andere gemeenten. De kruisbestuiving van kunst, cultuur en samen in de wijk aan de slag, blijkt veel op te leveren. Zo deden bewoners in een bepaalde wijk mee aan een theatervoorstelling en werden mensen in de coronatijd samengebracht door muziek.
- We hebben uitdrukkelijk aandacht voor langer (zelfstandig) thuis wonen. In de gemeente Gilze en Rijen bijvoorbeeld werken we op dit thema samen met seniorenverenigingen, de gemeente en Wonen met Gemak.
- Samen met de ABG-gemeenten (Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen) faciliteerden we de Opschoondag.
- In Goirle organiseerden we Burendag op een plein samen met ContourdeTwern.
- In 2020 onderzochten we in een woonzorgcomplex en een aantal specifieke complexen in Rijen, wat voor bewoners echt belangrijk is. Op basis daarvan worden in samenwerking met bewoners in 2021 gerichte acties ontwikkeld.

Daarnaast maakten we met gemeenten afspraken over woningaanpassingen waardoor bewoners langer zelfstandig thuis kunnen wonen. We hebben 104 woningen aangepast (€ 169.636).

4.1 DOORONTWIKKELEN PERSONEELSBELEID

Leystromen blijft zich als organisatie voortdurend ontwikkelen. Zo richtten we het cluster onderhoud opnieuw in. Door deze organisatieverandering kunnen we de verschillende onderhoudsprocessen beter op elkaar afstemmen. Daarmee bereiken we betere dienstverlening voor de klant, efficiëntere bedrijfsvoering en meer toezicht op de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden.

Om onszelf te blijven verbeteren, maken we gebruik van LEAN. Met deze methode pasten we bijvoorbeeld het verhuisproces en het proces voor reparatieverzoeken aan (zie paragraaf 1.4). In 2020 volgden veel collega's, op verschillende niveaus, trainingen in LEAN. Op deze manier verankeren we in de organisatie ons streven naar continu verbeteren.

4.2 KENGETALLEN HRM

Aantal medewerkers in dienst

Bij Leystromen werkten eind 2020 107 medewerkers; in totaal 96,69 fte. Hiervan hebben 12 medewerkers een contract voor bepaalde tijd. Leystromen nam in 2020 12 nieuwe medewerkers aan en 6 medewerkers verlieten de organisatie. We zetten afgelopen jaar 2 stagiaires en 1 trainee in. Deze laatste kwam via het traineeprogramma van Expeditie Loopbaan.

Externe inhuur

Op 31 december 2020 werkten 9,04 fte externe medewerkers bij Leystromen. Dit aantal is aanzienlijk hoger dan in 2019 (5,11 fte). De inhuur houdt verband met zwangerschapsverlof, langdurig zieken, vacatures die niet meteen ingevuld kunnen worden en met specifieke projecten.

Mannen en vrouwen

Bij Leystromen werken 50 vrouwen en 57 mannen.

Leeftijd

Leeftijdscategorie	Aantallen	Percentage
< 24	1	0,93 %
25 t/m 34	21	19,63 %
35 t/m 44	28	26,17 %
45 t/m 54	29	27,10 %
55 en ouder	28	26,17 %

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 2020
Lang verzuim (> 43 dagen)	3,49 %
Middellang verzuim (8 - 42 dagen)	0,50 %
Kort verzuim (< 8 dagen)	0,50 %
Totaal ziekteverzuim	4,49 %

We voerden in 2020 de volgende acties uit op het gebied van veilig en gezond werken:

- Workshops over werkdruk en stress;
- Thuiswerkplekken beschikbaar gesteld volgens de richtlijnen uit de arbowet;
- Invoering zorgsysteem elektrische werkzaamheden om veilig te werken (NEN3140);
- BHV-herhalingsoefeningen.

4.3 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 optimaal te presteren. 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 en anderzijds toch kunnen blijven investeren, wordt in de toekomst een steeds grotere uitdaging. Zeker omdat we daarnaast nog de verhuurderheffing en vennootschapsbelasting moeten betalen.

Om goed invulling te geven aan onze ambities verwachten we dat de personele formatie een lichte toename laat zien ten opzichte van de afgelopen jaren. Daarnaast is het van belang goed te anticiperen op de verwachte grotere uitstroom van oudere werknemers. Dit vraagt dat we ook in de toekomst een aantrekkelijke werkgever blijven.

4.4 EFFICIËNTE EN EFFECTIEVE BEDRIJFSVOERING

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

4.4.1 SCHULDRENTANT PER OGE

Ultimo 2020 bedraagt de schuldrentant per gewogen OGE € 38.232. Ultimo 2019 was dit nog € 38.717. Het saldo van de reguliere vastrentende leningen is in 2020 vrijwel gelijk gebleven; op de flex roll-over leningen is in 2020 per saldo meer teruggestort dan opgenomen. Samen met een toename van het aantal eenheden als gevolg van nieuwbouw resulteert dit in een dalende schuldrentant per gewogen OGE.

4.4.2 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

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 intern < 80 %, norm extern < 85 %);
- Solvabiliteit op basis van beleidswaarde (norm > 15 %);
- Dekkingsratio op basis van marktwaarde (norm < 70 %).

In november 2020 is, na goedkeuring van de Raad van Commissarissen, onze meerjarenbegroting 2021-2025 vastgesteld. Het is een begroting waarin de balans gezocht is tussen onze opgaven voor wat betreft verduurzaming, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Ultimo 2020 laten de financiële ratio's de volgende ontwikkeling zien:

Kerngetal	Norm	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,5	1,84	1,52
Loan to value (LTV)	< 80 %	62,1 %	72,5 %
Solvabiliteit	> 15%	36,6 %	28,4 %
Dekkingsratio	< 70 %	39,6 %	40,1 %
Onderpandsratio	< 70 %	39,5 %	40,2 %

De afname in leningen in combinatie met een stijgende beleidswaarde zorgt ervoor dat de LTV ultimo 2020 verbetert. Dit wordt in paragraaf 4.4.3 verder toegelicht.

Resultaatanalyse

Het resultaat over 2020 bedraagt € 81,2 miljoen en is daarmee € 39,6 miljoen lager dan het resultaat in 2019 (€ 120,8 miljoen). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen van ons vastgoed van € 67,6 miljoen (2019: € 107,2 miljoen) en de impact van de belastingen van € - 6,9 miljoen (2019: € - 6,2 miljoen). Wanneer deze posten buiten beschouwing worden gelaten, geeft dit inzicht in het genormaliseerd resultaat:

Bedragen* € 1.000	2020	2019
Resultaat na belastingen	81.207	120.831
Waardeveranderingen vastgoed	-67.605	-107.237
Belastingen	6.852	6.181
Genormaliseerd resultaat (operationeel resultaat)	20.454	19.775

4.4.3 WAARDERING VASTGOED

Marktwaarde en beleidswaarde

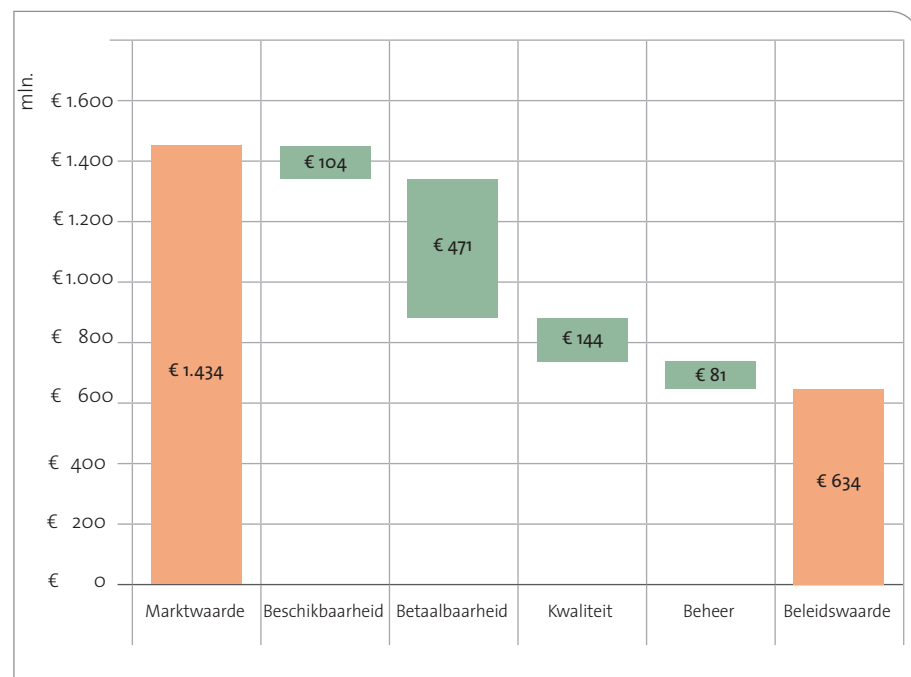
Conform de Woningwet waarderen we ons vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat (verder: marktwaarde). Vanaf het verslagjaar 2018 moeten we separaat een beleidswaarde presenteren ter vervanging van de bedrijfswaarde. De beleidswaarde sluit aan op ons beleid en geeft zo inzicht in de verdien-capaciteit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

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

De basis voor de beleidswaarde wordt gevormd door de marktwaarde. Om tot de beleidswaarde te komen, wordt de marktwaarde 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 beleidswaarde zich verhoudt tot de marktwaarde en wat de impact is van de individuele beleidseffecten:



Vergelijking marktwaarde 2020 versus beleidswaarde						
(bedragen x € 1.000)						
	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
Marktwaaarde in verhuurde staat 2020	1.340.660	100 %	93.061	100%	1.433.721	100%
Beschikbaarheid (Doorexploiteren)	-99.882	-7 %	-4.024	-4 %	-103.906	-7 %
Betaalbaarheid (Streefhuren)	-458.216	-34 %	-12.557	-13 %	-470.773	-33 %
Kwaliteit (Onderhoud)	-139.823	-10 %	-4.659	-5%	-144.482	-10 %
Beleid (Beheerskosten)	-78.716	-6 %	-2.205	-2 %	-80.921	-6 %
Totaal	-776.637	-58 %	-23.445	-25 %	-800.082	-56 %
Beleidswaarde 2020	564.023	42 %	69.617	71 %	633.639	44 %

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

Ondanks de coronacrisis kenmerkt het jaar 2020 zich door een sterk aange-trokken woningmarkt ten opzichte van 2019. De huizenprijzen zijn wederom gestegen. De lage rentestand en het krappe aanbod zijn hierin een bepalende factor. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Hierdoor is de marktwaarde van ons vastgoed gestegen met € 92,4 miljoen naar een waarde van € 1,434 miljard. Dat is een waardegroei van 6,9 %. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat in de marktwaardestijging € 18,1 miljoen toevoeging van nieuwbouw eenheden is inbegrepen. Wanneer het waarde-effect van de toevoeging van nieuwbouw van 2020 wordt geëlimineerd, is er sprake van een waardestijging van 5,5 %.

De beleidswaarde volgt deels dezelfde ontwikkeling als de marktwaarde, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Daarnaast heeft met name het inrekenen van het nieuwe streefhuurbeleid voor DAEB woningen voor een extra positief effect in de beleidswaarde gezorgd. De beleidswaarde komt ultimo 2020 uit op € 633,6 miljoen, wat een stijging t.o.v. 2019 betekent van € 88,8 miljoen (waardegroei 16,3 %).

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2020 bedraagt ons eigen vermogen € 1,053 miljard (2019: € 972,1 miljoen). Voor een groot deel daarvan (€ 953,3 miljoen, in 2019: € 874,8 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 hou-den 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 markthu-ur. En onze werkelijke onderhouds- en beheerlasten zijn hoger dan inge-rekend 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 € 800 miljoen, conform de tabel op pagina 23. Het verschil van € 800 miljoen impliceert dat ongeveer 76 % 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.

4.4.4 TREASURY

Treasurycommissie

Leystromen heeft een treasurycommissie ingesteld die erop toeziet dat treasury-activiteiten conform wet- en regelgeving en passend bij een professionele bedrijfsvoering georganiseerd en uitgevoerd worden. In ons treasurystatuut is bepaald dat deze commissie 3 keer per jaar bijeenkomt. Dat is in 2020 onder begeleiding van onze externe treasury-adviseur ook gebeurd.

Treasury-activiteiten

In 2020 hebben de volgende activiteiten plaatsgevonden:

- In totaal is circa € 24 miljoen aan leningen afgelost en € 25 miljoen aan nieuwe leningen afgesloten.
- Er heeft één opslagherziening plaatsgevonden voor een basisrentelening bij de NWB.
- De financieringsstrategie is herschreven en opnieuw vastgesteld door de bestuurder.
- Er is er nog strakker gestuurd op liquiditeiten i.v.m. de creditrente die door de huisbankier geheven wordt voor saldo groter dan € 1 mln. per rekening. Dit saldo zal per 1 januari 2021 € 250K bedragen.

4.4.5 BEOORDELING TOEZICHTHOUDERS

Op basis van de review 2020 heeft het WSW geconcludeerd dat de risico's zijn toegenomen en daarom het risicoprofiel van Leystromen is verslechterd:

- De ruimte in de financiële ratio's is afgenomen doordat er meer investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit zijn ingerekend voor de komende jaren.
- Uit toenemende investeringen in nieuwbouw en het aanhouden van een laag niveau qua verkopen, volgt ook het risico dat bij afnemende vraag naar sociale

huurwoningen er ontwikkeld wordt voor leegstand. Tevens is het geen zekerheid dat in de toekomst de verkopen nog steeds op een financieel gunstige manier gerealiseerd kunnen worden.

- De investeringen in woningverbeteringen kunnen in meerdere jaren niet gefinancierd worden uit het operationeel resultaat. Het gevolg is dat de schuld per eenheid toeneemt.

Het borgingsplafond voor 2020 was vastgesteld op € 406 miljoen. Hiermee konden wij voldoen aan onze financieringsbehoefte voor 2020.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Jaarlijks ontvangen corporaties van de Aw een oordeel over de staatssteunnorm, passendheidsnorm en huursombenadering. In de oordeelsbrief 2020 heeft de Aw geoordeeld dat wij over verslagjaar 2019 voldoen aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling, de norm inzake passendheid en de bepalingen in het kader van de huursombenadering.

4.5 RISICOMANAGEMENT

Het doel van risicomanagement en interne controle is het beheersen van risico's 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.

Op basis van de risicoanalyse wordt in overleg met de Raad van Commissarissen een intern controleplan opgesteld om te toetsen of risico's beheerst worden, wet- en regelgeving opgevolgd wordt en rapportages betrouwbaar zijn. De bevindingen worden ieder kwartaal aan het managementteam en Raad van Commissarissen gerapporteerd. Deze bevindingen vormen samen met de managementletter van de externe accountant input voor de verbetering van processen en de risicobeheersing in de organisatie.

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 leiden tot:

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

Risicobeoordeling

In 2020 oordeelde WSW op basis van de meerjarenbegroting 2020 die we in 2019 opstelden, dat ons risicoprofiel verslechterd was van laag (categorie L2) naar middel (categorie M2) als gevolg van het verslechteren van de financiële ratio's in de begroting 2020. Als gevolg hiervan heeft Leystromen financieel minder buffer om tegenslagen op te vangen. Deze afname werd veroorzaakt door enerzijds een lagere verkoopopgave dan in voorgaande begrotingen en anderzijds een grotere investeringsopgave. Leystromen blijft echter ruim binnen de door het WSW gestelde normen (en binnen door Leystromen zelf gestelde scherpere interne normen) en acht de kans minder groot dat financiële tegenslagen niet kunnen worden opvangen.

In onderstaand overzicht staan de belangrijkste risico's voor Leystromen. Per risico is de kans en impact weergegeven en de beheersingsmaatregelen die Leystromen genomen heeft om dit risico te mitigeren.

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 en LtV om tegenvallers te kunnen opvangen. Maandelijks monitoren we de ontwikkeling in de financiële ratio's.
Verduurzamingsopgave: Risico dat niet tijdig de extern afgesproken doelstellingen m.b.t. duurzaamheid worden behaald.	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. Het in 2021 te implementeren nieuwe huurbeleid houdt rekening met de betaalbaarheid van woningen.
Operationele risico's			Beheersingsmaatregel
Risico's in het kader van projectontwikkeling. Gezien de forse opgave de komende jaren liggen de risico's in de beschikbaarheid van materiaal en personeel, stijging van prijzen en 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; Processen verbeteren met behulp van LEAN-systematiek;
Wet- en regelgevingsrisico			Beheersingsmaatregel
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 middels volgen van bijeenkomsten/trainingen en specifieke nieuwsbrieven binnen de branche. Voor complexe wetgeving (zoals de woningwet en de AVG) zijn projectteams opgericht.

Bovenstaande risico's hebben zich in 2020 niet zodanig voorgedaan dat deze van invloed waren op onze financiële ratio's. In 2021 besloot het kabinet in aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen voor 2021 de huren van DAEB woningen te bevriezen. Dit heeft een nadelig effect op onze ratio's. Deze blijven echter wel binnen de normen. Een gebeurtenis die wel een aanzienlijke impact heeft op onze organisatie, medewerkers en huurders is de coronapandemie.

Vanaf maart 2020 hebben we te maken met het coronavirus. Dat brengt uiteraard grote gezondheidsrisico's met zich mee, maar ook economisch kan dit gevolgen hebben. De coronacrisis heeft een grote impact op onze klanten en onze organisatie. De gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties staat altijd voorop. We hebben daarom onze processen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Leystromen volgt de berichtgeving op de voet en geeft daar indien nodig gevolg aan.

Daarnaast monitorden we in 2020 continu de financiële impact van de gevolgen van het coronavirus. We constateerden een beperkte impact op de betalingsproblematiek bij huurders, het uitvoeren van onderhoud, leegstand en de doorlooptijd van bouw- en renovatietrajecten. Het grootste risico is de uitval van medewerkers. Het effect van deze pandemie op economische parameters als inflatie en rente is moeilijk te voorspellen. We zetten periodiek nieuwe economische verwachtingen af tegen de in de begroting gehanteerde verwachtingen. Zo blijft de mogelijke impact steeds in beeld; waar nodig kunnen we dan bijsturen. Bovenstaande leidt niet tot een bedreiging van de financiële continuïteit van Leystromen.

Leystromen kent per 31 december 2020 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 2020 van € 18.000 (2019: € 18.000). Daarnaast heeft Leye Energie B.V. een vordering op Leye Holding B.V. van € 18.000 (2019: € 18.000) en een schuld aan Leystromen van € 0 (2019: € 0).

Leye Holding B.V. heeft een eigen vermogen van € 590.000 (2019: € 570.000). Verder heeft Leye Holding B.V. een vordering op Leystromen van € 590.000 (2019: € 570.000). 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 4 andere corporaties in Brabant met een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem: Woning in Zicht.

'VoORwaarts'

Als ondernemingsraad blijven we heel nauw betrokken bij alle ontwikkelingen binnen Leystromen. Daarbij houden we vanzelfsprekend de belangen van onze organisatie, maar zeker ook de belangen van alle medewerkers nauwlettend in de gaten. 2020 was natuurlijk voor iedereen een vreemd jaar en zeker ook voor de OR van Leystromen. Er zijn veel nieuwe collega's bijgekomen. Normaal gesproken maken we op gezette tijden een afspraak om persoonlijk nader kennis te maken, maar dat zat er jammer genoeg niet in. Vanaf maart zaten we in de intelligente lockdown waardoor persoonlijk contact niet of nauwelijks meer mogelijk was.

2020 is ook het jaar waarin onze directeur-bestuurder, Roland Marx te kennen gaf afscheid te nemen. Dan breekt er een hectische periode aan. Vanuit de Raad van Commissarissen is de ondernemingsraad meteen betrokken bij het invullen van de ad-interim periode en aansluitend bij het aantrekken van een nieuwe directeur-bestuurder. We zijn erg blij zo nauw betrokken te zijn geweest bij deze intensieve processen en ontzettend blij met het uiteindelijke resultaat. Interim-bestuurder Gerrit Breeman heeft ons inziens de belangen van Leystromen, maar zeker ook van ons als medewerkers, uitstekend waargenomen. Gerrit, nog hartelijk bedankt daarvoor. Op 1 december werd Marie-Thérèse Dubbeldam - Ooms aangesteld als nieuwe directeur-bestuurder. Kort daarna hebben we persoonlijk in een open gesprek kennis met haar gemaakt. Hierbij hebben we als ondernemingsraad oprecht uitgesproken dat we het volste vertrouwen hebben in Marie-Thérèse.

Samen met Marie-Thérèse volgen we de ontwikkelingen binnen de teams op de voet. De weg naar resultaatverantwoordelijkheid is niet zomaar voor elk team vanzelfsprekend. Hierbij is en blijft ook de verbinding tussen de teams van het grootst mogelijke belang. Hoe moeilijk dat ook is geweest in dit jaar en hoe zeer velen van ons ook behoefte hebben aan de persoonlijke contacten, moesten we onze collega's en vaak onze klanten daarin missen.

Maar we blijven we ons uiterste best doen voor de belangen van de organisatie, de collega's maar zeker ook onze klanten Voorwaarts!!!

Vergaderingen in 2020

Soort Overleg	Aantal
OR-vergaderingen	7
Overlegvergadering OR en de bestuurder	4
Overleg Raad van Commissarissen	1

Samenstelling ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat uit 7 personen. In 2020 hebben geen verkiezingen plaatsgevonden. De eerstvolgende verkiezingen vinden plaats medio 2021.

Belangrijke onderwerpen in 2020

Adviesaanvraag omzetten tijdelijke uitbreiding van het MT naar een vaste uitbreiding met 3e MT-lid + vervallen tijdelijke functie change manager

Op basis van artikel 25e van de WOR is op 5 maart 2020 door de bestuurder van Leystromen een advies gevraagd voor het structureel uitbreiden van het aantal MT-leden van twee naar drie leden en het laten vervallen van de tijdelijke functie change manager. Op 24 maart 2020 heeft de ondernemingsraad een positief advies uitgebracht met daarbij de opmerking dat door de uitbreiding van de formatie een vacature ontstaat voor een lid van het MT. Vacatures worden altijd eerst intern uitgezet. In dit geval is gekozen om dit niet te doen en is de functie direct ingevuld. De OR heeft gevraagd om inzicht te krijgen in de nieuwe taakverdeling van het MT en wijst op het informatierecht van de ondernemingsraad.

Adviesaanvraag gevolgen nieuwe verhuisproces (VMP)

Op basis van artikel 25e van de WOR is op 25 maart 2020 door de bestuurder van Leystromen een advies gevraagd betreffende gevolgen nieuwe verhuisproces. Het nieuwe verhuisproces vraagt om een andere manier van organiseren en van medewerkers om anders te denken. Dat heeft effect op de formatie en op de functie-inhoud van de functies van woonmakelaar en administratief medewerker. De ondernemingsraad vindt het belangrijk dat wijzigingen in de organisatie gedragen worden door de medewerkers en de teams. Daarom heeft de ondernemingsraad de adviesaanvraag intern verspreid onder de woonmakelaars en de administratief medewerkers Beheer en hen gevraagd om een reactie. Uit de

teruggekomen reacties bleek dat de collega's bij het team Verhuur zich kunnen vinden in het nieuwe verhuisproces. Op 9 april 2020 heeft de ondernemingsraad een positief advies uitgebracht met in achtneming van de door de ondernemingsraad gemaakte opmerkingen. Met een goede coaching moet dit proces zeker een succes gaan worden. Daarnaast heeft de ondernemingsraad aangegeven een half jaar na invoering van dit proces te willen evalueren.

Adviesaanvraag van de Raad van Commissarissen – voornemen benoemen interim directeur-bestuurder van Leystromen

Adviesaanvraag d.d. 18 juni 2020 van de RvC aangaande het voornemen om de heer Gerrit Breeman te benoemen tot interim directeur-bestuurder van Leystromen. De ondernemingsraad heeft d.d. 23 juni 2020 een positief advies uitgebracht over de benoeming van heer Gerrit Breeman als interim directeur-bestuurder vanaf 1 juli 2020.

Adviesaanvraag voorgenomen benoeming lid van Raad van Commissarissen

Op 29 juni 2020 heeft de RvC het voornemen uitgesproken om mevrouw B.F.L. Vermaas – van de Bilt te benoemen tot lid van de RvC. Op 3 juli 2020 is aan de ondernemingsraad gevraagd om een advies uit te brengen over deze voorgenomen benoeming. De ondernemingsraad heeft d.d. 9 juli 2020 een positief advies uitgebracht.

Adviesaanvraag voornemen benoemen directeur-bestuurder van Leystromen

Op 28 september 2020 is aan de ondernemingsraad advies gevraagd betreffende het voornemen om mevrouw Marie-Thérèse Dubbeldam - Ooms te benoemen tot directeur-bestuurder van Leystromen met ingang van 1 december 2020. De ondernemingsraad heeft d.d. 5 oktober 2020 een positief advies gegeven.

Ongevraagd advies coaching teams binnen Leystromen

Aanleiding van het ongevraagd advies is dat de ondernemingsraad verrast was door de inmiddels via Intranet uitgerolde coaching procedure binnen de organisatie. Het ongevraagd advies luidt: Neem de leden van de ondernemingsraad tijdig aan de voorkant mee in de vorming van processen, werkwijze, HRM gerelateerde onderwerpen etc. Bediscussieer de onderwerpen. Mocht dit leiden tot een adviesaanvraag of een instemmingsverzoek, dan komen zowel de onderne-

mingsraad als de directeur-bestuurder niet voor onaangename verrassingen te staan. De beantwoording van de adviesaanvragen en de instemmingsverzoeken kunnen dan op een efficiënte manier gedaan worden. Meenemen in (besluitvorming) trajecten werkt voor alle partijen veel beter dan achteraf geconfronteerd worden met een besluit.

Instemmingsverzoek invoering zorgsysteem conform NEN3140

Instemmingsverzoek d.d. 18 mei 2020 om conform artikel 27 lid 1.d een regeling op het gebied van de arbeidsomstandigheden, het ziekteverzuim of het re-integratiebeleid van de WOR in te stemmen met het voorgenomen besluit om een Zorgsysteem Elektrische Bedrijfsvoering NEN3140 te implementeren. De ondernemingsraad heeft d.d. 27 mei 2020 ingestemd. De ondernemingsraad onderschrijft de mening van de bestuurder dat veilig werken goed geregeld moet zijn en is voorstander van het werken volgens een Zorgsysteem Bedrijfsvoering conform de NEN3140.

Instemmingsverzoek tijdelijke aanpassing team evaluaties, niet kunnen inzetten beoordelingssysteem

Instemmingsverzoek d.d. 22 oktober 2020 betreffende tijdelijke aanpassing team evaluaties, niet kunnen inzetten beoordelingssysteem. Vanwege de corona-crisis gaat dit jaar alles anders dan gepland. Hiermee staat een groot deel van de beoordelingscriteria onder druk. Een formele beoordeling met beoordelingsscores is dit jaar niet haalbaar of passend. Een evaluerende insteek acht men waardevoller. Door het niet (kunnen) inzetten van een beoordelingssysteem wil men artikel 4.6 uit de CAO Woondiensten (salarisgroei zonder beoordelingssysteem) voor dit jaar toepassen. De ondernemingsraad heeft hier d.d. 28 oktober 2020 mee ingestemd.

Overig

Vast op de agenda 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.

In 2019 heeft de ondernemingsraad een voorstel ingediend om de secundaire arbeidsvoorwaarden aan te passen. Hiervoor heeft de ondernemingsraad in 2019 input opgehaald bij de medewerkers en aan de voorkant meegedacht samen met HRM. Vervolgens heeft HRM in 2020 de bestuurder hierover geadviseerd en een aantal secundaire arbeidsvoorwaarden zijn gehonoreerd. De uitwerking daarvan wordt door HRM opgepakt.

De ondernemingsraad nodigt een paar keer per jaar nieuwe medewerkers uit voor een persoonlijke kennismaking en praat hen bij over de werkzaamheden van de ondernemingsraad. Het afgelopen jaar is dat niet mogelijk geweest vanwege de coronamaatregelen.

Voor de Raad van Commissarissen was 2020 om meerdere redenen een bijzonder jaar.

Benoeming nieuwe bestuurder

Eind maart informeerde de heer R.W.M.G. Marx de Raad dat hij per 30 juni afscheid zou nemen als bestuurder. Een functie die hij vanaf 1 mei 2013 vervulde. Dit betekende dat de Raad zich voor de belangrijke taak geplaatst zag een nieuwe bestuurder te werven die de succesvolle koers die de afgelopen jaren is ingezet voortzet en verder invulling geeft aan de ambities van Leystromen.

Van begin af aan was het voor de Raad duidelijk dat in dit proces twee zaken belangrijk waren: zorgvuldigheid en het vroegtijdig in het proces betrekken van zowel de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie als de MT-leden. Naast de werving en selectie van een nieuwe bestuurder omvatte het proces ook de benoeming van een interim-bestuurder voor de periode tussen het vertrek van de heer Marx en de benoeming van een nieuwe bestuurder. De verwachting was dat deze periode een half jaar in beslag zou nemen. In dit proces liet de Raad zich ondersteunen door een extern bureau.

Per 7 juli werd de heer G. Breeman benoemd tot interim-bestuurder. Hij vervulde deze functie tot 1 december. Per die datum vond de benoeming plaats van mevrouw M. T. Dubbeldam - Ooms tot nieuwe bestuurder van Leystromen. Voor haar benoeming was brede steun bij zowel de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie als de MT-leden.

Vernieuwing van de Raad

Conform het rooster van aftreden werd er in 2019 met de benoeming van drie nieuwe leden al een grote stap gezet in de overgang naar een geheel nieuw samengestelde Raad. In 2020 werd deze transitie afgerond met de benoeming van nog eens twee nieuwe leden waarvan één lid op voordracht van de huurdersorganisatie. Met het oog op een aantal toekomstige ontwikkelingen is de afgelopen twee jaar in deze transitie bewust gekozen voor commissarissen met nieuwe aandachtsgebieden zoals sociale innovatie en digitalisering. De ambitie van de Raad is snel een hecht team te vormen dat op een eigentijdse wijze invulling kan geven aan haar taken en rollen. Een wijze die aansluit bij zowel de

interne ontwikkeling van de organisatie als de externe ontwikkelingen. Een van de leden van de Raad heeft aan het eind van het jaar besloten om het lidmaatschap van de Raad om persoonlijke redenen neer te leggen. Deze vacature zal in 2021 worden ingevuld.

Een organisatie in ontwikkeling

In het verleden is met succes veel tijd en energie gestoken om in control te komen. De blik is sinds enkele jaren gericht op het zorgen voor een duidelijke externe focus en de verdere ontwikkeling van de organisatie richting resultaat-verantwoordelijke teams. Dit met het oog op de maatschappelijke verankering van de corporatie in de samenleving en het invulling geven aan de opgave op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming maar ook sociale innovatie en digitalisering. Deze ontwikkeling brengt met zich mee dat zowel de samenwerking tussen Raad en bestuur als de relatie tussen Raad en organisatie de komende jaren centraal staan. Verbinding is daarbij een sleutelwoord.

Impact coronavirus

Vanaf half maart kregen we te maken met het coronavirus. Vanzelfsprekend heeft de Raad zich steeds laten informeren over de impact hiervan op de huurders en de organisatie. De Raad heeft zich volledig gehouden aan de richtlijnen voor veilig gedrag, zoals gehanteerd binnen de organisatie. De meeste impact had daarbij het gegeven dat het overgrote deel van de vergaderingen niet meer fysiek konden plaats vinden. Juist voor een orgaan als de Raad van Commissarissen waarvan de leden elkaar toch al minder frequent zien, was dat een gemis. Zeker in een situatie waarin sprake is van een recent nieuw samengestelde Raad. Van de 20 vergaderingen die de Raad, de audit- en remuneratiecommissie samen in totaal hadden, vonden er uiteindelijk 15 digitaal plaats. Dit had tot gevolg dat een aantal activiteiten vertragingen heeft opgelopen, zoals het actualiseren van de visie op toezicht houden en een aantal actiepunten uit de zelfevaluatie van vorig jaar.

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. Expliciet is ook aandacht besteed aan de vernieuwde governancecode. Door het invullen van de door VTW

en Aedes opgestelde checklist is in beeld gebracht welke aspecten uit deze vernieuwde governancecode mogelijk nog aandacht of bespreking vragen. Vervolgens heeft de voorzitter van de Raad op basis daarvan een aantal voorstellen gedaan die verder worden uitgewerkt.

Taak en werkwijze

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn beschreven in de statuten en in het reglement Raad van Commissarissen. Deze zijn te vinden op de website van Leystromen.

De Raad van Commissarissen richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van Leystromen, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

De kerntaak van de Raad van Commissarissen is het houden van toezicht op het door het bestuur gevoerde beleid en op de algemene gang van zaken bij Leystromen. Belangrijke onderwerpen zijn:

- de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave;
- de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording / de maatschappelijke legitimatie van Leystromen;
- het financieel verslaggevingsproces;
- de relatie met de belangrijkste belanghebbenden.

Naast de taak van toezichthouder fungeert de Raad van Commissarissen als klankbord voor de bestuurder en staat haar met advies en raad terzijde. Ook vervult hij de werkgeversrol voor de bestuurder.

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

De Raad van Commissarissen gebruikte diverse externe informatiebronnen om op de hoogte te blijven van wat er speelt in de corporatiesector en bij

Leystromen. Deze bronnen waren 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 en het MT-lid met aandachtsgebied financiën. De accountant was aanwezig bij de vergaderingen waarin de jaarrekening 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.

De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen waren:

- de jaarrekening 2019;
- de begroting 2021;
- de wijkvernieuwing Rijen-Zuid
- diverse beslisdocumenten nieuwbouw projecten;
- de kwartaalrapportages 2020 met bijbehorende oplegnotities;
- het auditplan 2020, de interim-controle / managementletter 2020;
- het overzicht van voorgenomen werkzaamheden in het kader van de prestatieafspraken;
- de werving en selectie van een interim en nieuwe bestuurder
- de vernieuwde governancecode
- de (door)ontwikkeling van de organisatie naar resultaatverantwoordelijke teams;
- de financieringsstrategie
- de actualisatie van het investeringsstatuut, het reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut.
- Werving en selectie twee nieuwe leden raad van commissarissen
- Impact van corona op huurders, organisatie en financiën

Daarnaast is aandacht besteed aan de thema's update portefeuillestrategie (waarbij ook toekomstige ouderenhuisvesting aan de orde kwam) en huurbeleid.

Met betrekking tot het functioneren van externe accountant was dit jaar de 4-jaarlijkse grondige beoordeling daarvan niet aan de orde. Conform het reglement van de Raad van Commissarissen rapporteerde de auditcommissie en het bestuur de Raad over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant.

De Raad verleende in juni goedkeuring aan de bestuurder voor het vaststellen van het overzicht van voorgenomen werkzaamheden voor 2021. Op basis daarvan werden prestatieafspraken gemaakt met de huurdersorganisatie en de 6 gemeenten in ons werkgebied.

Het is dit jaar helaas niet gelukt invulling te geven aan de in het verleden met de huurdersorganisatie gemaakte afspraak om jaarlijks een thema met elkaar te bespreken. De afspraak is dat dit de ene keer wordt voorbereid door de huurdersorganisatie en de andere keer door de Raad. Dit om het overleg vooral een dialoog te laten zijn. De beperkingen waarmee we te maken kregen als gevolg van het corona-virus speelden hierbij een rol, maar zeker ook de ontwikkelingen binnen de huurdersorganisatie (zie paragraaf 3.1). De contacten van de Raad met de huurdersorganisatie beperkten zich daardoor noodgedwongen tot enkele telefonisch contacten van de twee leden die op voordracht van de huurdersorganisatie waren benoemd. In het eerste en tweede kwartaal vond het overleg van de bestuurder met de huurdersorganisatie nog wel plaats en de Raad is daarover geïnformeerd via de daarvan gemaakte verslagen.

Voor dit jaar stond voor het eerst zowel een informeel als formeel overleg tussen de Raad van Commissarissen en de ondernemingsraad gepland. Ook hier zorgden de beperkingen als gevolg van het coronavirus ervoor dat dit overleg beperkt is gebleven tot een gesprek van de voorzitter en vice-voorzitter van de ondernemingsraad met de voorzitter en vice-voorzitter van de Raad, waarin wel alle relevante onderwerpen zijn besproken.

Zelfevaluatie

Hoewel niet strikt noodzakelijk, was het de wens van de RvC om de zelfevaluatie 2020 weer onder externe begeleiding te laten plaatsvinden. Gelet op de korte termijn van voorbereiding was het niet mogelijk om tijdig externe begeleiding te organiseren. Daarom is besloten om twee bijeenkomsten te beleggen:

- De Raad van Commissarissen heeft op 16 december 2020 een zelfevaluatie uitgevoerd zonder externe begeleiding. Tijdens deze bespreking zijn vooral de acties voortkomend uit de zelfevaluatie 2019 en de check Governance code 2020 besproken.
- De Raad zal in het voorjaar 2021 een zelfevaluatie organiseren onder begeleiding van TopToezicht. Doel is om vooral aandacht te schenken aan een terugblik over 2020 en de verbinding met alle relevante partijen. Ook wordt van de nieuwe leden van de RvC met behulp van het instrument Spiral Dynamics een waardenprofiel opgesteld. Samen met de vorig jaar opgestelde profielen van de andere leden kan zo een groepsprofiel worden opgesteld dat gebruikt kan worden bij de werving van een nieuw lid van de RvC. De bestuurder wordt in deze zelfevaluatie betrokken.

De zelfevaluatie van 16 december vond via een videobespreking plaats. Alle zittende leden van de RvC waren aanwezig. Aan de hand van een aantal documenten zijn de volgende onderwerpen besproken die gerelateerd zijn aan de zelfevaluatie 2019 en de check Governance Code 2020.

- De Raad van Commissarissen besloot in 2019 meer aandacht te besteden aan maatschappelijke verankering, sociale innovatie, digitalisering en duurzaamheid (SIDD). De RvC heeft daartoe het voornemen om een commissie SIDD in te stellen. De leden van de commissie zullen in januari 2021 in gesprek gaan met het MT en de bestuurder over de impact van deze thema's op de werkwijze van de organisatie. Op basis van deze gesprekken zullen de twee leden een visie en een opdracht van de commissie opstellen, waarna de commissie formeel kan worden geïnstalleerd.
- De Raad wil een nieuw visiedocument opzetten. In dit document zal de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge samenwerking in rollen worden vastgelegd. De RvC beschrijft tevens hierin zijn rollen (werkgever, toezichthouder en klankbord) en taakuitoefening als intern toezichthouder. Deze zal nadrukkelijk rekening houden met de discussies in het kader van sociale innovatie, digitalisering en duurzaamheid.
- Met het oog op de zelforganisatie en de toekomstige aandachtsvelden wil de Raad ook de wijze van toezicht houden hierop aanpassen. Deze gaan we meer laten aansluiten bij het gedachtegoed van het Rijnlands-model. De RvC

heeft een grote voorkeur voor het toepassen van nieuwe (narratieve) werkvormen om informatie te verzamelen naast de traditionele hiërarchische informatiestroom via de bestuurder. De Raad wil naast het 'in control zijn' meer aandacht geven aan thematische discussies en contact met de organisatie door het afleggen van meer werkbezoeken. De Raad wil ook inzicht in de processen en het zelfcorrigerend vermogen van de zelforganisatie hebben (input sturing), naast de traditionele controle via de resultaten (output sturing).

- Ook is een aantal meer operationele onderwerpen besproken, zoals het introductieprogramma voor leden van de Raad, de aanwezigheid van MT leden en andere medewerkers bij specifieke agendapunten tijdens RvC vergaderingen, teamvorming, educatie waarbij meer gebruik gemaakt gaat worden van 'in-house' opleidingen, de verbinding met stakeholders, de interne individuele beoordeling van de leden van de Raad en de vergaderhygiëne.
- Tijdens de bijeenkomst met externe begeleiding zal meer worden ingegaan op de verbinding met bestuurder, MT, organisatie en huurders, Tevens zal uitgebreid stil worden gestaan bij het actuele en gewenste (waarden)profiel van de Raad.
- Ten slotte zullen alle reglementen worden geactualiseerd op basis van de uitkomsten van de evaluaties.

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

De huidige bestuurder, aangetreden per 1 december 2020, is tevens bestuurder van Leye Energie BV. Daarnaast is mevrouw Dubbeldam - Ooms vice-voorzitter van de Raad van Toezicht en voorzitter van de financiële commissie van de Raad van Toezicht bij de Meander Groep Zuid-Limburg (een zorgaanbieder). De heer

Marx die tot 1 juli bestuurder was, vervulde de volgende nevenfuncties: bestuurder van Leye Energie BV en bestuurder van ROMA Holding BV. Daarnaast is de heer Marx lid van de deelnemersraad van het WSW. Voor beide bestuurders geldt dat hun nevenfuncties conform de statuten verenigbaar zijn met het bestuurderschap van Leystromen. Ook geldt voor beide bestuurders dat ze in de drie jaar voorafgaand aan hun benoeming tot bestuurder geen lid van de Raad van Commissarissen van Leystromen waren.

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 Autoriteit woningcorporaties: 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 2020 hebben zich deze zaken niet voorgedaan. Wel heeft de voorzitter van Raad contact gezocht met de AW om een situatie te bespreken. De AW was van mening dat de Raad deze situatie accuraat en volgens de regels had afgehandeld.

Samenstelling en deskundigheid van de Raad van Commissarissen

Per 31 december 2020 bestaat de Raad van Commissarissen uit 5 leden. Er is 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).

Aangezien twee leden van de Raad conform het rooster aftraden, was in 2020 sprake van twee nieuwe benoemingen. Mevrouw I.M.B. Bongers werd per 7 juli op voordracht van de huurdersorganisatie benoemd als lid van de Raad en per 1 september werd mevrouw B. F.L. Vermaas - van de Bilt benoemd als lid van de Raad. Bij de werving en selectie lieten de Raad en de huurdersorganisatie zich bijstaan door een externe adviseur. Daarnaast besloot mevrouw B. Elbers om persoonlijke redenen haar lidmaatschap van de Raad per 4 november te beëindigen. Deze vacature is nog niet ingevuld waarmee de Raad van Commissarissen per 31 december 2020 de volgende samenstelling had :

De heer G.J.C.Th. 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 lid 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 (tot 8 oktober 2020)
- penningmeester Stichting Het Groene Woud waaronder ook Stichting Van Gogh Nationaal Park i.o. en Stichting Landschapsfonds Het Groene Woud
- penningmeester Stichting Landschapstriënnale 2020
- penningmeester Stichting ter bevordering van Sacrale Muziek
- secretaris Lionsclub Tilburg (tot 22 juni 2020)

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
- Universitair docent Smart Services en MBA bij Open Universiteit
- Startup Mentor bij UtrechtInc Startup Incubator

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

Hoofdfunctie: interim manager / eigenaar De Rooij Interim Management

Nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht en voorzitter auditcommissie stichting Volckaert (zorginstelling)
- voorzitter Erfgoedstichting Den Hout
- penningmeester stichting Cornelius (herbestemming kerkgebouw in Den Hout)
- lid Leefbaarheidswerkgroep Den Hout

Mevrouw I.M.B. Bongers (1970): lid

Hoofdfuncties:

- Onderzoeksprogrammaleider Evidence Based Management van Innovatie, Stichting GGZ Eindhoven, de Kempen;
- Bijzonder Hoogleraar Evidence Based Management van Innovatie in de (Geestelijke) Gezondheidszorg, Tranzo, TSB, Universiteit van Tilburg

Nevenfuncties:

- lid en secretaris Raad van Toezicht en lid commissie Kwaliteit en Veiligheid, Het Parkhuis in Dordrecht (zorginstelling)
- lid van het Quality Team van het Brainport Smart District plangebied, gemeente Helmond

Mevrouw B.F.L. Vermaas – van de Bilt (1968): lid auditcommissie

Hoofdfunctie: Hoofd Woonbedrijf gemeente Westvoorne

Nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen Oost West Wonen, Goeree-Overflakkee (corporatie)
- Lid Raad van Toezicht Specialisten in Passend Onderwijs, Papendrecht
- Buitengewoon Ambtenaar Burgerlijke Stand gemeente Westvoorne
- Eigenaar BvdBilt (Governance - commissaris / toezichthouder)

Maximum aantal commissariaten

De wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximum aantal commissariaten is vijf waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag worden gecombineerd met maximaal twee 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.Th. van Schijndel	01-03-2019	01-03-2023	ja
Dhr. B. Vukicevic	29-05-2019	01-05-2023	ja
Dhr. P.C.J. de Rooij	29-05-2019	01-05-2023	ja
Mevr. I.M.B. Bongers	07-07-2020	01-07-2024	ja
Mevr. B.F.L. Vermaas - van de Bilt	01-09-2020	01-09-2024	ja

Permanente educatie

De Raad van Commissarissen vindt het belangrijk dat hij beschikt over de deskundigheid die hoort bij de omvang en activiteiten van Leystromen. Het systeem van permanente educatie onderschrijft hij dan ook volledig. Het bijhouden en bevorderen van die deskundigheid wordt onder andere ook gestimuleerd 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 2020 minimaal 5 PE-punten (minder indien sprake van benoeming gedurende het jaar) behalen (inclusief mee te nemen in 2019 behaalde PE-punten) is voldaan.

Naam	PE-norm 2020	Behaalde PE-punten 2020	Mee te nemen PE-punten 2019	Voldaan aan PE-norm	Mee te nemen PE-punten 2020	Toelichting
Dhr. G.J.C.T. van Schijndel	5	13	2,5	ja	5	
Dhr. B. Vukicevic	5	36	4	ja	5	
Dhr. P.C.J. de Rooij	5	-	5	ja	-	
Mevr. I.M.B. Bongers	2	5	-	ja	3	Benoemd per 7 juli
Mevr. B.F.L. Vermaas - van de Bilt	1	19	3	ja	5	Benoemd per 1 september

In 2020 namen 3 leden afscheid als commissaris. Voor het gedeelte van het jaar dat zij nog deel uitmaakten van de Raad van Commissarissen voldeden zij aan de voorwaarden die gelden voor de permanente educatie:

De heer De Kimpe die tot en met 28 juni deel uitmaakte van de Raad, behaalde

2 PE-punten door deelname aan het videoseminar Innovaties in externe verantwoording bij woningcorporaties. De heer P. van Gennip, tot en met 30 juni lid van de Raad, mocht nog 2 PE-punten meenemen uit 2019. Mevrouw Elbers die tot en met 4 november lid was van de Raad mocht nog 5 PE-punten meenemen uit 2019.

Commissies

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

De auditcommissie vergaderde 7 keer. De auditcommissie houdt zich met name bezig met de financiële positie van de corporatie, de projectenportefeuille en de interne beheersing / bedrijfsvoering. Bij onderwerpen voor besluitvorming door de Raad van Commissarissen, voorziet de auditcommissie altijd in een schriftelijk advies aan de Raad van Commissarissen. In 2020 bracht zij 13 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 accountant was aanwezig bij de vergaderingen waarin de jaarrekening, het auditplan en de managementletter op de agenda stonden.

De remuneratiecommissie kwam 4 keer bijeen. De focus lag met name op de voorbereiding van de werving en selectie van 2 nieuwe leden van de Raad van Commissarissen, van een interim-bestuurder en van een nieuwe bestuurder. Daarnaast is gesproken over de opvolging en prioritering van een aantal actiepunten die voortkwamen uit de zelfevaluatie 2019 zoals het mogelijk instellen van een derde commissie -sociale innovatie, digitalisering en duurzaamheid- naast de reeds twee bestaande commissies. Met de vertrekkende bestuurder werd een exit gesprek gevoerd.

Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur. Het bestuur werd tot en met 30 juni 2020 gevormd door de heer R.W.M.G. Marx die vanaf 1 mei 2013 werkzaam was bij Leystromen. Aansluitend werd de heer G. Breeman benoemd als interim-bestuurder tot de benoeming per 1 december 2020 van mevrouw M.T. Dubbeldam – Ooms als nieuwe bestuurder.

Met de huidige bestuurder is een contract voor onbepaalde tijd overeengekomen. De honorering van de bestuurder voldoet aan van de Wet Normering Topinkomens afgeleide specifieke 'Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 22 november 2013 houdende vaststelling van de indeling van de toegelaten instellingen volkshuisvesting in klassen met daarbij toepasselijke bezoldigingsmaxima ten aanzien van hun topfunctionarissen' en tevens aan de 'Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 25 oktober 2019, houdende wijziging van de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting in verband met vaststelling van de maximale bezoldigingen voor 2020'. Er was geen sprake van het aan de bestuurders verstrekken van persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

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 beschikt over 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.

Gelet op de wisselingen in het bestuur heeft de remuneratiecommissie geen eindejaargesprek gevoerd met de huidige bestuurder die pas per 1 december aantrad.

In de periode 1 januari 2018 - 30 juni 2020 behaalde de heer Marx als bestuurder van Leystromen 32,5 PE-punten.

Naam	PE-norm 2018 - 2020	Behaalde PE- punten 2018	Behaalde PE-punten 2019	Behaalde PE-punten 2020	Voldaan aan PE-norm
Dhr. R.W.M.G. Marx	90 *	9	16,5	7	nee **

*periode 2018 tot en met 30 juni 2020 (108 – 18 PE-punten)

** Aangezien de heer Marx vanaf 1 juli werkzaam is als bestuurder bij woningcorporatie Dunavie in Katwijk, zal in het jaarverslag 2020 van Dunavie verslag worden gedaan over de in de gehele periode 2018 – 2020 te behalen 108 PE-punten en in hoeverre is voldaan aan deze norm.

Voor mevrouw Dubbeldam geldt dat zij in de periode 2018 – 2020 in totaal 109,5 behaald heeft.

Naam	PE-norm 2018 - 2020	Behaalde PE- punten 2018	Behaalde PE-punten 2019	Behaalde PE-punten 2020	Voldaan aan PE-norm
Mevr. M. T. Dubbeldam	93 *	33	62,5	14	ja

* aangezien in de periode 1 juli t/m 30 november 2020 niet werkzaam in corporatiesector (108 – 15 PE-punten)

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;
- de bezoldiging van het bestuur en de Raad van Commissarissen (opgenomen in het jaarverslag en in de WNT-verantwoording)
- 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 het jaarverslag, de statuten, het reglement bestuur, de governance structuur.

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

Rijen, 29 april 2021

M.T. Dubbeldam - Ooms
Bestuurder

Financiële kengetallen	Norm (WSW)	2020	2019
Vermogenspositie			
ICR	> 1,4	1,84	1,52
LTV (beleidswaarde)	< 85 %	62 %	72 %
Solvabiliteit in % (beleidswaarde)	> 15 %	37 %	28 %
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70 %	40 %	40 %
Onderpandsratio	< 70 %	39 %	40 %
Nominale schuld per gewogen OGE in €	-	38.232	38.717

Kosten per OGE

Onderhoudslast per OGE in €	1.714	1.524
Netto bedrijfslasten per OGE in €*	835	759
Salarislasten per OGE in €	636	636

* Voor 2020 zijn de voorlopige netto bedrijfslasten per OGE geschat op basis van de uitgangspunten aedes benchmark 2019.

Niet financiële kengetallen	2020	2019
Splitsing Sociaal - Commercieel		
Totaal aantal eenheden DAEB	9.663	9.564
Totaal aantal eenheden Niet-DAEB	1.414	1.406
	11.077	10.970
Opbouw woningbezit		
A: Zelfstandige huurwoningen	9.829	9.739
B: Onzelfstandig overige wooneenheden	146	146
Totaal woongelegenheden in eigen beheer	9.975	9.885
C: Maatschappelijk vastgoed	35	33
D1: Garages	1.023	1.004
D2: Bedrijfsruimten/winkels	44	48
Totaal eenheden in eigen beheer	11.077	10.970
Verhuureenheden in beheer bij derden (economisch eigendom bij Centrada)	-	105
Totaal verhuureenheden in eigendom	11.077	11.075
Verhuureenheden in beheer voor derden	21	54
Koopgarantwoningen	59	64
Totaal eenheden	11.157	11.193

	2020	2019
Aantal huurwoningen naar huurklasse		
Goedkoop (t/m € 432,51)	1.384	1.579
Betaalbaar (tussen € 432,51 en € 663,40)	6.882	6.897
Duur tot (tussen € 663,40 en € 737,14)	1.232	960
Duur (boven € 737,14)	331	303
Totaal aantal zelfstandige huurwoningen	9.829	9.739
	2020	2019
Mutaties in het woningbezit		
Nieuwbouw totaal	146	10
Aankoop	0	346
Verkoop bestaand bezit	-27	-25
Van voorraad naar in exploitatie	1	2
Van in exploitatie naar voorraad	-1	-16
Van ten dienste van naar in exploitatie	0	1
Splitsing	3	1
Administratieve correcties	-12	-11
Samenvoeging	-3	0
Sloop	0	0
Opbouw woningbezit (gewogen OGE's)		
A: Zelfstandige huurwoningen	9.829	9.739
B: Onzelfstandig overige wooneenheden	146	146
Totaal woongelegenheden in eigen beheer	9.975	9.885
C: Maatschappelijk vastgoed	70	66
D1: Garages	205	201
D2: Bedrijfsruimten/winkels	44	48
Totaal eenheden in eigen beheer	10.294	10.200
	2020	2019
Verhuren van woningen		
Mutatiegraad in %	5,34 %	5,82 %
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,87 %	0,86 %
Huurderving in % van jaarhuur	0,81 %	0,64 %
Gemiddeld % maximaal redelijk	65,9 %	66,1 %
	2020	2019
Personeel		
Aantal FTE per 1.000 huurwoningen	9,7	9,2

10.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (NA VOORGESTELDE RESULTAATBESTEMMING)

(bedragen x € 1.000)									
		Balans per 31 december 2020				Balans per 31 december 2019			
ACTIVA	Ref	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa									
<i>Immateriële vaste activa</i>	10.5.1								
Computersoftware		220	13		233	248	16		264
Totaal van immateriële vaste activa		220	13	-	233	248	16	-	264
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	10.5.2								
DAEB vastgoed in exploitatie		1.340.660	-		1.340.660	1.248.894	-		1.248.894
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		-	93.061		93.061	-	92.462		92.462
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		815	1.255		2.070	5.530	2.103		7.633
Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden		3.042	8.777		11.819	3.051	8.936		11.987
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.344.517	103.093	-	1.447.610	1.257.475	103.501	-	1.360.976
<i>Materiële vaste activa</i>	10.5.3								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.713	234		3.947	3.860	242		4.102
Totaal van materiële vaste activa		3.713	234	-	3.947	3.860	242	-	4.102
<i>Financiële vaste activa</i>	10.5.4								
Deelneming in groepsmaatschappijen		75.844	590	-75.844	590	74.591	570	-74.591	570
Leningen u/g		19	-		19	19	-		19
Interne lening u/g		28.213	-	- 28.213	-	29.898	-	-29.898	-
Latente belastingvordering		5.876	819		6.695	6.574	1.371		7.945
Overige langlopende vorderingen DAEB		17.000	-		17.000	17.944	-		17.944
Centrada, Lelystad		-	-		-	8.579	-		8.579
Totaal van financiële vaste activa		126.952	1.409	-104.057	24.304	137.605	1.941	-104.489	35.057
Som der vaste activa		1.475.401	104.749	-104.057	1.476.094	1.399.188	105.700	-104.489	1.400.399
Vlottende activa									
<i>Voorraden</i>	10.5.5								
Vastgoed bestemd voor verkoop		-	1.408		1.408	-	1.901		1.901
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		223	965		1.188	223	1.159		1.382
Totaal voorraden		223	2.373	-	2.596	223	3.060	-	3.283
<i>Vorderingen</i>	10.5.6								
Huurdebiteuren		437	-		437	343	-		343
Overheid		28	-		28	16	-		16
Belastingen en premies sociale verzekeringen		5.954	-		5.954	3.313	-		3.313
Overige vorderingen		501	1.500		2.001	788	-		788
Overlopende activa		624	-		624	633	-		633
Totaal vorderingen		7.544	1.500	-	9.044	5.093	-	-	5.093
<i>Liquide middelen</i>	10.5.7								
		0	4.697	-	4.697	490	5.213	-	5.703
Som der vlottende activa		7.767	8.570	-	16.336	5.806	8.273	-	14.079
TOTAAL ACTIVA		1.483.168	113.319	-104.057	1.492.430	1.404.994	113.973	- 104.489	1.414.478

(bedragen x € 1.000)									
PASSIVA	Ref	Balans per 31 december 2020				Balans per 31 december 2019			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<i>Eigen vermogen</i>	10.5.8								
Overige reserves		131.546	44.323	-75.844	100.025	126.179	45.667	-74.591	97.254
Herwaarderingsreserve		921.739	31.520		953.260	845.899	28.924		874.824
Totaal eigen vermogen		1.053.285	75.844	-75.844	1.053.285	972.078	74.591	-74.591	972.078
<i>Voorzieningen</i>	10.5.9								
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		1.780	-		1.780	2.926	-		2.926
Voorziening bouwclaims		2.180	193		2.373	2.252	193		2.445
Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan personeel		200	-		200	205	-		205
Organisatieontwikkelingsvoorziening		43	3		46	142	8		150
Overige voorzieningen		157	9		166	164	10		174
Totaal voorzieningen		4.360	205	-	4.565	5.689	211	-	5.900
<i>Langlopende schulden</i>	10.5.10								
Leningen overheid		1.959	-		1.959	1.959	-		1.959
Leningen kredietinstellingen		391.591	-		391.591	386.386	-		386.386
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	589		589	-	569		569
Interne lening o/g		-	28.213	-28.213	-	-	29.898	-29.898	-
Terugkoopverplichting Woningen, verkocht onder voorwaarden		2.919	8.468		11.387	2.974	8.704		11.678
Totaal van langlopende schulden		396.469	37.270	-28.213	405.526	391.319	39.171	-29.898	400.592
<i>Kortlopende schulden</i>	10.5.11								
Schulden aan leveranciers		1.303	-		1.303	1.499	-		1.499
Schulden aan kredietinstellingen		16.995	-		16.995	24.502	-		24.502
Nog te betalen pensioenlasten		104	-		104	90	-		90
Belastingen & sociale premies		1.800	-		1.800	2.017	-		2.017
Overlopende passiva		8.852	-		8.852	7.800	-		7.800
		29.054	-	-	29.054	35.908	-	-	35.908
TOTAAL PASSIVA		1.483.168	113.319	- 104.057	1.492.430	1.404.994	113.973	-104.489	1.414.478

10.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020 (FUNCTIONEEL MODEL)

(Bedragen x € 1.000)									
	Ref	Winst-en-verliesrekening over 2020				Winst-en-verliesrekening over 2019			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille									
Huuropbrengsten	10.6.1	66.052	4.865		70.917	63.345	4.585		67.930
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2.1	1.925	8		1.933	2.026	24		2.050
Lasten servicecontracten	10.6.2.2	-2.101	-27		-2.128	-1.937	-20		-1.958
Overheidsbijdragen	10.6.3	174	2		176	807	1		808
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.6.4	-4.894	-298		-5.193	-4.748	-335		-5.084
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.5	-19.896	-1.244		-21.140	-17.478	-1.382		-18.860
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	10.6.6	-13.337	-439		-13.776	-11.918	-315		-12.233
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		27.923	2.866	-	30.789	30.095	2.558	-	32.653
Verkocht vastgoed in ontwikkeling									
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	641		641	-	247		247
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-543		-543	-	-222		-222
Toegerekende organisatiekosten		-	-67		-67	-	-66		-66
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.6.7	-	31	-	31	-	-41	-	-41
Verkoop vastgoedportefeuille									
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.050	2.508		8.558	3.429	2.511		5.940
Toegerekende organisatiekosten		-129	-5		-134	-127	-8		-135
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-3.666	-2.665		-6.331	-2.536	-1.891		-4.427
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.6.8	2.255	-162	-	2.093	765	613	-	1.378
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille									
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.9.1	-3.769	-286		-4.055	-2.183	130		-2.053
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.9.2	68.781	2.540		71.321	103.138	6.164		109.302
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.9.3	50	100		150	40	86		126
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10.6.9.4	-	188		188	43	-181		-138
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		65.063	2.542	-	67.605	101.039	6.198	-	107.237
Overige activiteiten									
Opbrengst overige activiteiten		865	350		1.215	139	344		484
Kosten overige activiteiten		-185	-69		-254	-372	-95		-467
Netto resultaat overige activiteiten	10.6.10	680	281	-	961	-233	250	-	17
Overige organisatiekosten	10.6.14	-1.031	-42		-1.073	-1.143	-53		-1.196
Leefbaarheid	10.6.15	-515	-71		-586	-552	-86		-638
Financiële baten en lasten									
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		-	-		-	-	-		-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		646	-		646	477	-		477
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		725	-	-619	106	780	-	-654	126
Rentelasten en soortgelijke kosten		-12.513	-640	619	-12.534	-13.002	-673	654	-13.021
Saldo financiële baten en lasten	10.6.16	-11.143	-640	-	-11.782	-11.745	-673	-	-12.418
Resultaat voor belastingen		83.233	4.806	-	88.039	118.226	8.767	-	126.993
Belastingen	10.6.17	-5.393	-1.459		-6.852	-5.963	-218		-6.181
Resultaat deelneming	10.6.18	3.367	20	-3.367	20	8.568	19	-8.568	19
Resultaat na belastingen		81.207	3.367	-3.367	81.207	120.830	8.568	-8.568	120.830

10.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020 (DIRECTE METHODE)

(Bedragen x € 1.000)	Kasstroomoverzicht 2020				Kasstroomoverzicht 2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huren	66.053	4.810		70.863	63.620	4.531		68.151
Zelfstandige huurwoningen DAEB	59.063	-		59.063	56.812	-		56.812
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	3.545		3.545	-	3.249		3.249
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	30	-		30	34	-		34
Onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	-	-		-	-	-		-
Intramuraal DAEB	4.964	-		4.964	4.600	-		4.600
Intramuraal niet-DAEB	-	9		9	-	14		14
Maatschappelijk onroerend goed	1.994	-		1.994	2.174	-		2.174
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	895		895	-	920		920
Parkeervoorzieningen DAEB	-	-		-	-	-		-
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	-	361		361	-	348		348
Vergoedingen	1.967	9		1.976	1.906	44		1.950
Overheidsontvangsten	467	2		469	178	1		179
Overige bedrijfsontvangsten	1.094	350		1.444	12	475		487
Renteontvangsten	620	-	-620	-	654	-	-654	-
Saldo ingaande kasstromen	70.201	5.171	-620	74.752	66.370	5.051	-654	70.767
Uitgaven								
Erfpacht	-	-		-	-	-		-
Personeeluitgaven:	-6.664	-334		-6.998	-6.368	-408		-6.776
Lonen en salarissen	-4.989	-250		-5.239	-4.813	-308		-5.121
Sociale lasten	-814	-41		-855	-811	-52		-863
Pensioenlasten	-861	-43		-904	-744	-48		-792
Onderhoudsuitgaven	-14.912	-1.136		-16.048	-14.129	-1.223		-15.352
Overige bedrijfsuitgaven	-10.448	-671		-11.119	-9.863	-822		-10.685
Rente-uitgaven	-12.537	-620	620	-12.537	-13.434	-654	654	-13.434
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-		-	-	-		-
Verhuurderheffing	-8.804	-119		-8.923	-8.221	-99		-8.320
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-380	-17		-397	-356	-25		-381
Vennootschapsbelasting	-7.231	-907		-8.138	-8.248	-614		-8.862
Saldo uitgaande kasstromen	-60.976	-3.804	620	-64.160	-60.619	-3.845	654	-63.810
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.225	1.367	-	10.592	5.751	1.206	-	6.957
Kasstroom uit investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.133	2.319	-1.999	6.453	3.537	2.695	-2.465	3.767
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	290	582	-351	521	76	1.162		1.238
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	45		45	-	-		-
Verkoopontvangsten grond	-	505		505	-	2.280	-1.229	1.051
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-		-	-	-		-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	6.423	3.451	-2.350	7.524	3.613	6.137	-3.694	6.056

Bedragen x € 1.000)	Kasstroomoverzicht 2020				Kasstroomoverzicht 2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-16.605	-208		-16.813	-5.043	-658		-5.701
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8.857	-29		-8.886	-11.535	-75		-11.610
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.969	-30	1.999	-	-24.035	-10.931	3.694	-31.272
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-335	354	19	-	-		-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-307	-935	351	-891	-161	-600		-761
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-		-	-	-		-
Investerings overig	-70	-		-70	-109	-		-109
Externe kosten bij verkoop DAEB	-	-		-	-	-		-
Verwerving van materiele vaste activa	-	-		-	-	-		-
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-27.808	-1.537	2.704	-26.641	-40.883	-12.264	3.694	-49.453
Financiële vaste activa								
Ontvangsten verbindingen	2.038	-	-2.038		1.835	-	-1.584	251
Ontvangsten overig	10.989	-	-2.113	8.876	368	-		368
Uitgaven verbindingen	-	-			-3.586	-	3.586	-
Uitgaven overig	-	-2.113	2.113		-	-159		-159
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	13.027	-2.113	-2.038	8.876	-1.383	-159	2.002	460
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-8.358	-199	-1.684	-10.241	-38.653	-6.286	2.002	-42.937
Kasstroom uit financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	25.000	-		25.000	82.879	3.586	-3.586	82.879
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-		-	-	-		-
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-23.557	-1.684	1.684	-23.557	-41.885	-1.584	1.584	-41.885
Aflossing ongeborgde leningen	-	-		-	-	-		-
Rollover	-2.800	-		-2.800	-2.000	-		-2.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	- 1.357	- 1.684	1.684	- 1.357	38.994	2.002	-2.002	38.994
Mutatie liquide middelen	-490	-516	-	-1.006	6.092	-3.078	-	3.014
Wijziging kortgeldmutaties	-	-			-	-		
Liquide middelen per 1 januari	490	5.213		5.703	-5.602	8.291		2.689
Liquide middelen per 31 december	0	4.697		4.697	490	5.213		5.703

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 2020 tot en met 31 december 2020. 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 2020 is de verwerking van onderhoud en verbeteringen conform de notitie ‘definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose’ aangepast. De verwerking van verbeteringen is meer ingeperkt dan wat Leystromen tot op heden heeft gehanteerd. Dit betekent dat de maatregelen voor vervanging (instandhouding) los moeten worden gezien van de maatregelen voor nieuw aanbrengen. Waar we voorheen het geheel van alle maatre-

gelen op clusterniveau als verbetering activeerden, mag nu conform de nieuwe definities enkel de toevoeging (dan wel meerprijs) geactiveerd worden. Gevolg is dat er verhoudingsgewijs meer als onderhoud moet worden verantwoord omdat minder maatregelen aan de vereisten van een verbetering voldoen. Deze wijziging is prospectief verwerkt waarbij alleen de cijfers van het huidige jaar zijn aangepast.

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 2020 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].

Continuïteit van de activiteiten

In de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de vooronderstelling van de continuïteit van de Stichting. De huidige Covid-19 situatie leidt niet tot wijzigingen in deze veronderstelling.

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 73.

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 overwegend woningen 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.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2020. 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 waarden marktwaarde voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor een

beperkt gedeelte van het vastgoed (BOG, MOG en ZOG) is inzet van een extern taxateur verplicht en wordt de full versie van het waarderingshandboek toegepast.

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

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

Verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde, zoals complexindeling, 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 de corporatie 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 de corporatie 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 overeen-

gekomen 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.

Ultimo 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 inanciële 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 de Stichting 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, 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 zorgappar-

tementen. 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.

In overleg met Woonstichting Centrada is besloten de bovenstaande transactie met een jaar te vervroegen vanwege onzekerheid over de aangekondigde verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021.

4.5 Overige vorderingen

Op basis van RJ 254.2 dient de eerste waardering van leningen plaats te vinden tegen reële waarde (marktwaarde) 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.

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 herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Leystromen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende project.

9.3 Voorzieningen voor pensioenen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Leystromen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Jaarlijks beoordeelt Leystromen of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort dat geen voorziening dient te worden opgenomen.

9.5 Organisatieontwikkelingsvoorziening

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

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 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 2020 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 servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

14 Overheidsbijdragen

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 personeel-lasten 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 onderhoudswerkzaamheden die als investeringen worden beoordeeld en worden geactiveerd, leiden tot een waarde verhoging 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 beheeractiviteiten 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 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 2020 en het fiscale resultaat 2020 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 wij-

zigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belasting-schulden 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 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.573
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.310
Boekwaarde per 1 januari	264
Mutaties	
Investerings	105
Desinvesteringen (aanschafwaarde)	0
Desinvesteringen (afschrijving)	0
Afschrijvingen	-136
Totaal mutaties	-31
31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.679
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.445
Boekwaarde per 31 december	233
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 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	425.198	77.851	503.049
Cumulatieve herwaarderings	843.302	27.128	870.431
Cumulatieve waardeverminderingen	-19.606	-12.517	-32.123
Boekwaarde per 1 januari 2020	1.248.894	92.462	1.341.356
Mutaties			
Herclassificaties (tegen leegwaarde)	2.413	-2.413	0
Resultaat op herclassificaties (marktwaarde versus leegwaarde)	0	254	254
Aankoop	0	0	0
Investeringen - oplevering nieuwbouw	17.187	924	18.111
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	8.466	29	8.494
Buitengebruikstellingen en desinvesteringen	-5.052	-184	-5.235
Overboekingen vanuit voorraad naar niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie	0	0	0
Overboekingen vanuit niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie naar voorraad	0	-848	-848
Overige mutaties	-30	297	267
Waardeveranderingen	68.781	2.540	71.321
Totaal mutaties	91.765	599	92.365
31 december 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	442.890	76.503	519.393
Cumulatieve herwaarderings	919.103	29.295	948.397
Cumulatieve waardeveranderingen	-21.333	-12.736	-34.069
Boekwaarde per 31 december 2019	1.340.660	93.061	1.433.721

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 bijzondere (woon)complexen zijn verzekerd onder uitgebreide condities. In 2016 zijn alle bijzondere

(woon)complexen 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.

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 full versie 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 full-versie 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 taxatiecyclus 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.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuur 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 588 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 2020, 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 2020
Eengezinswoningen	Basisversie	6.284
Meergezinswoningen	Basisversie	3.042
Parkeerplaatsen	Basisversie	888
Garageboxen	Basisversie	135
Studenteneenheden	Basisversie	11
Extramurale zorgeenheden	Basisversie	61
Bedrijfsmatig onroerend goed	Fullversie	42
Maatschappelijk onroerend goed	Fullversie	18
Intramuraal zorg onroerend goed	Fullversie	590
Woonwagens / standplaatsen	Basisversie	6
Totaal		11.077

- Disconteringsvoet

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

Categorie onroerende zaken	Waarderingsmethodiek	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	Basisversie	6,18 % - 7,35 %
Parkeerplaatsen	Basisversie	6,93 % - 7,02 %
Bedrijfsmatig onroerend goed	Fullversie	5,20 % - 9,70 %
Maatschappelijk onroerend goed	Fullversie	6,70 % - 10,20 %
Intramurale zorgeenheden	Fullversie	5,07 % - 7,82 %

- 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 zorgeenheden	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 2020:

Macro economische parameters	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,40 %	1,60 %	1,80 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Looninflatie	1,40 %	1,95 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	3,00 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Leegwaardestijging (Noord-Brabant)	4,50 %	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 2020:

Parameters wooneenheden	2021	2022	2023	2024	2025 t/m 2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526 %	0,527 %	0,501 %	0,502 %	0,502 %	0,501 %
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	1,20 %	1,20 %	1,00 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %

Parameters woongelegenheden*	2020
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 480,27 - € 917,46
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 478,01 - € 1787,22
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 383
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 1485,80 - € 1658,33
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 458
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 450
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 423
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extramuraal)	€ 415
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2020
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08 %
Mutatieleegstand – geregleerde woningen (in maanden)	0 mnd
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3 mnd
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,30 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde; peildatum 31-12-2020: 3 %; per 1-1-2021: 9 % indicatief)	3,00 %
Parameters parkeergelegenheden*	2020
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 54
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 179
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 28
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 39
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23 %
Verkoopkosten per eenheid	€ 544
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00 %
Parameters BOG / MOG / ZOG *	2020
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG/MOG/ZOG	€5,80 / €7,00 / €9,30
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG/MOG/ZOG	€9,70 / €11,80 / €11,80
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00 %
Beheerkosten – (% van de markthuur) BOG/MOG/ZOG	3 % / 2 % / 2,5 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2020
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) BOG/MOG/ZOG	0,12 % / 0,12 % / 0,34 %
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) BOG/MOG/ZOG	9,00 %

* parameters worden jaarlijks geïndexeerd

- Relevante veronderstellingen fullversie

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek

gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	conform basisversie
Markthuur(stijging)	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 %	49,8	3,5 %
	+5 %	-46,0	-3,2 %
Mutatiegraad	-5 %	-14,3	-1,0 %
	+5 %	13,9	1,0 %
Onderhoud/beheer	-€ 100	17,5	1,2 %
	+€ 100	-17,5	-1,2 %
Leegwaarde	-5 %	-36,2	-2,5 %
	+5 %	35,4	2,5 %

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 2020 in totaal € 633,639 mln. Van dit totaal betreft € 564,023 mln DAEB bezit en € 69,617 mln. niet-DAEB bezit. Hieronder is een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde opgenomen voor zowel 2019 als voor verslagjaar 2020:

Vergelijking marktwaarde 2019 versus beleidswaarde 2019				
(bedragen x € 1.000)		DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde in verhuurde staat 2019		1.248.894	92.462	1.341.356
Beschikbaarheid	(Doorexpluiten)	-101.101	-3.511	-104.612
Betaalbaarheid	(Streefhuren)	-470.996	-17.067	-488.063
Kwaliteit	(Onderhoud)	-132.138	-4.725	-136.864
Beheer	(Beheerskosten)	-65.082	-1.855	-66.938
Totaal		-769.317	-27.159	-796.476
Beleidswaarde 2019		479.577	65.303	544.880

Vergelijking marktwaarde 2020 versus beleidswaarde 2020				
(bedragen x € 1.000)		DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde in verhuurde staat 2020		1.340.660	93.061	1.433.721
Beschikbaarheid	(Doorexpluiten)	-99.883	-4.024	-103.906
Betaalbaarheid	(Streefhuren)	-458.216	-12.557	-470.773
Kwaliteit	(Onderhoud)	-139.823	-4.659	-144.482
Beheer	(Beheerskosten)	-78.716	-2.205	-80.921
Totaal		-776.637	-23.445	-800.082
Beleidswaarde 2020		564.023	69.617	633.639

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

Uitgangspunt voor:	2020	2019
Disconteringsvoet	6,36 %	6,80 %
Streefhuur per maand	€ 606	€ 581
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2133 / € 1102	€ 2061 / € 1047

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	-43,0	-6,9 %
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	36,9	5,9 %
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger (beiden)	-50,7	-8,1 %

Toelichting op de aard van niet-DAEB bezit/activiteiten

Leystromen bezit de volgende niet-DAEB eenheden:

	Aantal 2020	Aantal 2019
Niet-DAEB eenheden in bezit:		
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	44	48
Garages/parkeerplaatsen	1.023	1.004
Geliberaliseerde zelfstandige woonegelegenheden	346	353
Geliberaliseerde onzelfstandige woonegelegenheden	1	1
<i>Aantal eenheden niet-DAEB in bezit</i>	<i>1.414</i>	<i>1.406</i>

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

Toelichting op WOZ waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.663 (2019: 9.564) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.414 (2019: 1.406) verhuureenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van de DAEB en Niet-DAEB verhuureenheden bedraagt € 1.814 mln. (2019: € 1.707 mln.).

Onroerende zaken vastgoed in ontwikkeling

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

(bedragen x € 1.000)	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Totaal
1 januari 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.032	2.103	11.135
Cumulatieve herwaarderings-/ waardeverminderingen	-3.502	0	-3.502
Boekwaarde per 1 januari 2020	5.530	2.103	7.633
Mutaties			
Overheveling DAEB - Niet-DAEB	463	-463	0
Investerings	15.665	421	16.086
Overboekingen naar MVA IE (stichtingskosten)	-22.337	-1.094	-23.431
Overboekingen naar MVA IE (afwaardering)	5.150	330	5.480
Overboekingen naar MVA IE (parkeerplaatsen)	-160	0	-160
Overboekingen naar voorziening	-1.145	0	-1.145
Overboekingen naar voorraad in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-62	0	-62
Overboekingen vanuit voorraad in ontwikkeling vanuit voorraad	0	6	6
Waardeveranderingen t.l.v. resultaat	-2.289	-48	-2.337
Totaal mutaties	-4.715	-848	-5.563
31 december 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.601	1.255	3.856
Cumulatieve herwaarderings-/ waardeveranderingen	-1.786	0	-1.786
Boekwaarde per 31 december 2020	815	1.255	2.070

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 € 313.000 (2019: € 142.000) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2020 van geactiveerde bouwrente bedraagt € 17.000 (2019: € 209.000).

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 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.679
Cumulatieve herwaarderings/waardeverminderingen	1.308
Boekwaarde per 1 januari 2020	11.987
Mutaties	
Investerings	232
Desinvesteringen	-1.063
Overboekingen	0
Herclassificatie / herkwalificatie	-180
Herwaarderings	843
Waardeveranderingen t.l.v. resultaat	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0
Totaal mutaties	-168
31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.668
Cumulatieve herwaarderings/waardeveranderingen	2.151
Boekwaarde per 31 december 2020	11.819

	2020	2019
Aantal eenheden 1 januari	64	67
Administratieve correctie	0	0
Afkopen	-2	-1
Terugkopen boekjaar welke met koopgarant doorverkocht worden	1	2
Terugkopen boekjaar	-4	-4
Aantal eenheden 31 december	59	64

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 26,6 % in 2020 en 24,5 % in 2019.

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 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.363
Cumulatieve herwaarderings/waardeverminderingen	-1.261
Boekwaarde per 1 januari 2020	4.102
Mutaties	
Investerings	183
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-338
Totaal mutaties	-155
31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.545
Cumulatieve herwaarderings/waardeveranderingen	-1.599
Boekwaarde per 31 december 2019	3.947

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

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 2020						
Boekwaarden	570	7.945	19	17.944	8.579	35.057
Mutaties						
Oprenting boekwaarde/toevoeging	0	0	0	0	333	333
Dotatie/vrijval latentie	0	-1.250	0	-944	0	-2.194
Ontvangsten	0	0	0	0	-8.912	-8.912
Resultaat deelneming	20	0	0	0	0	20
Totaal mutaties	20	-1.250	0	-944	-8.579	-10.753
Boekwaarde per 31 december 2020	590	6.695	19	17.000	0	24.304

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 2020
Leye Holding B.V. te Rijen	100%	20	590
		20	590

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 2020 € 0,84 mln., nominaal € 0,85 mln. en looptijd 39 jaar) en de waardering van het fiscale afschrijvingspotentieel (vordering 31 december 2020 € 5,86 mln., nominaal 8,11 mln. en looptijd 50 jaar). 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 2020 € 0,6 mln (fiscale boekwaarde 1.433,1 mln en commerciële boekwaarde € 1.433,7 mln).

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	7.945	5.553
Disagio leningen	-16	-69
Afschrijvingspotentieel	-163	3.101
Onroerende zaken in exploitatie	-1.071	-640
Boekwaarde per 31 december	6.695	7.945

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

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	0	658
Mutaties	0	-658
Boekwaarde per 31 december	0	0
Totaal belastinglatenties	6.695	7.945

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,76 mln. binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 9,13 mln. (2019: € 11,22 mln.).

Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
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 (marktwaaarde). 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)	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	17.944	18.889
Oprenting boekwaarde	0	0
Aflossing/afschrijving	-944	-944
Boekwaarde per 31 december	17.000	17.944

10.5.5 Voorraden

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Verkrijgings- / vervaardigingsprijs	1.408	1.901
Cumulatieve waardemutaties	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.408	1.901

In totaal is er ultimo 2020 1 (2019: 0) woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. Er is ultimo 2020 1 (2019: 1) grondpositie verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop.

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

(bedragen x € 1.000)	2020	2019	2020	2019
Teruggekochte koopgarantwoningen	-	-	0	0
Overboeking van exploitatie naar voorraad	1	1	338	400
Grondposities	1	1	1.070	1.501
			1.408	1.901
Voorraad in ontwikkeling bestemd voor de verkoop				
Vervaardigingsprijs			1.188	1.382
Af: voorziening voor verwachte verliezen			0	0
Boekwaarde per 31 december			1.188	1.382

10.5.6 Vorderingen

(bedragen x € 1.000)	31 december 2020		31 december 2019	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	437	376	343	323
Overheid	28	0	16	0
Belastingen en sociale premies	5.954	0	3.313	0
Overige vorderingen	2.001	0	788	0
Overlopende activa	625	0	633	0
	9.045	376	5.093	323

	2020	2019
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<i>Huurdebiteuren</i>		
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:		
Huurdebiteuren	745	662
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-308	-319
Totaal huurdebiteuren	437	343
De huurachterstand huurdebiteuren ultimo 2020 is 0,87 % van de jaarhuur (2019: 0,86 %).		
Het verloop van de voorziening huurdebiteuren wegens oninbaarheid is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	319	375
Bij: dotatie ten laste van exploitatie	93	0
Af: afgeboekte oninbare posten	-105	-56
Boekwaarde per 31 december	308	319
<i>Overheidsinstellingen</i>		
Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Vorderingen op gemeente Alphen-Chaam	1	0
Vorderingen op gemeente Baarle-Nassau	1	0
Vorderingen op gemeente Gilze en Rijen	5	2
Vorderingen op gemeente Goirle	11	4
Vorderingen op gemeente Hilvarenbeek	5	7
Vorderingen op gemeente Oisterwijk	4	3
Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december	28	16
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Vennootschapsbelasting	5.954	3.313
Totaal belastingen	5.954	3.313
<i>Overige vorderingen</i>		
Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Overige debiteuren	195	85
Nog te ontvangen koopsom gronden	1.500	0
Nog te ontvangen subsidies	306	703
Totaal overige vorderingen per 31 december	2.001	788

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Overlopende activa		
Nog te verzenden facturen	2	1
Overige overlopende activa	623	632
Totaal overlopende activa per 31 december	625	633

10.5.7 Liquide middelen

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Bouwdepot	0	0
Kas	0	0
Bank	4.696	5.703
Ontvangsten onderweg	1	0
Totaal liquide middelen	4.697	5.703

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)	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	97.254	87.370
Realisatie uit hoofde van verkoop	6.358	3.242
Resultaatbestemming	-3.587	3.908
Mutatie als gevolg van overname bezit WSG	0	2.733
Boekwaarde per 31 december	100.025	97.254

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

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 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
Boekwaarde per 1 januari 2020	843.302	27.128	4.394	874.824
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.688	-1169	-501	-6.358
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	86.032	4.519	970	91.520
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-5.919	-510	0	-6.429
Herclassificaties/herkwalificaties	599	-599	0	0
Overige mutaties	-223	-75	0	-297
Boekwaarde per 31 december 2020	919.103	29.295	4.862	953.260

Per 31 december 2020 is in totaal € 953,260 mln. aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves opgenomen (2019: € 874,824 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 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 81,207 mln. voor een deel ten laste van de overige reserves te brengen (€ 3,587 mln.) en voor een deel ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen (€ 84,793 mln.).

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

10.5.9 Voorzieningen

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren</i>		
Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureren is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	2.926	2.789
Dotaties	2.722	3.392
Vrijval	0	-1.255
Onttrekkingen	-3.868	-2.000
Boekwaarde per 31 december	1.780	2.926

Verwacht wordt dat het bedrag van € 1,024 mln. (2019: € 2,926 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	2.445
Onttrekkingen	-72	0
Boekwaarde per 31 december	2.373	2.445

Verwacht wordt dat het bedrag van € 2,37 mln. (2019: € 2,45 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	205	213
Opnames	-63	-62
Dotaties	58	54
Boekwaarde per 31 december	200	205

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)	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	150	352
Opnames	-197	-54
Dotaties	92	-148
Boekwaarde per 31 december	45	150

Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Glasfonds		
Boekwaarde per 1 januari	163	160
Ontvangsten	99	99
Kosten	-105	-96
Boekwaarde per 31 december	157	163

De voorziening met betrekking tot het glasfonds heeft per 31 december 2020 een waarde van € 157.000. Verwacht wordt dat op balansdatum het bedrag van € 157.000 (2019: € 163.000) binnen vijf jaar wordt gerealiseerd.

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Serviceabonnement		
Boekwaarde per 1 januari	11	26
Ontvangsten	123	111
Kosten	-125	-126
Boekwaarde per 31 december	9	11

De voorziening met betrekking tot het serviceabonnement heeft per 31 december 2020 een waarde van € 9.000. Verwacht wordt dat het bedrag van € 9.000 (2019: € 8.000) 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)	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	412.847	374.796
Bij: nieuwe leningen	40.000	97.179
Af: aflossingen	-42.302	-59.128
Boekwaarde per 31 december	410.545	412.847
Waarvan kortlopend	16.995	24.502
Gepresenteerd als langlopend	393.550	388.345

Het saldo van nieuwe leningen á € 40 mln. is als volgt opgebouwd:

- € 15 mln. opnames flex roll-over leningen;
- € 25 mln. nieuwe vastrentende leningen.

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

(bedragen x € 1.000)	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2020	2.256	410.591	412.847
Bij: nieuwe leningen	0	25.000	25.000
Bij: opnames flex roll-over	0	15.000	15.000
Af: aflossingen	-297	-24.205	-24.502
Af: stortingen flex roll-over	0	-17.800	-17.800
Boekwaarde per 31 december 2020	1.959	408.586	410.545
Waarvan kortlopend	-125	-16.870	-16.995
Gepresenteerd als langlopend	1.834	391.716	393.550

Rente en kasstroomrisico

Rentepercentage	(bedragen x € 1.000)	Renteherzieningsperiode	(bedragen x € 1.000)	Aflossingsverplichting	(bedragen x € 1.000)
Amortisatie rente leningen	17.000	Roll over leningen	32.200	< 1 jaar	16.995
Roll over leningen	32.200	van 1 tot 6 maanden	1.156	van 1 tm 5 jaar	129.429
0 % - 2 %	117.713	van 6 tot 12 maanden	1.115	van 6 tm 10 jaar	76.851
2 % - 3 %	6.346	van 1 tot 5 jaar	1.673	van 11 tm 15 jaar	54.724
3 % - 4 %	64.560	van 5 tot 10 jaar	1.423	van 16 tm 20 jaar	68.865
4 % - 5 %	135.760	> 10 jaar	-	> 20 jaar	63.680
5 % - 6 %	32.590	Geen renteherziening	372.977		
> 6 %	4.375				
	410.545		410.545		410.545

De genoemde bedragen in deze tabel zijn inclusief de kortlopende aflossingsverplichting. De kortlopende aflossingsverplichting ultimo 2019 bedroeg € 24,5 mln. en de aflossingsverplichting binnen 5 jaar bedroeg ultimo 2019 € 124,7 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 2020 3,17% (2019: 3,46%) en de marktwaarde bedraagt per 31 december 2020 € 566 mln. (2019: € 537 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 € 2,234 mln. negatief (31 december 2019 € 1,871 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 2020 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 %
Marktwaarde per 31 december 2020	-€ 808
Marktwaarde per 31 december 2019	-€ 1.032

BNG

Onderliggende nominale waarde	€ 5.000
Einde looptijd	2 mei 2022
Te ontvangen rentevergoeding	3M Euribor
Te betalen rentevergoeding	4,690%
Marktwaarde per 31 december 2020	-€ 510
Marktwaarde per 31 december 2019	-€ 751

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

Rekening courant Leye Holding B.V.

De rekening courant Leye Holding B.V. betreft de rekening courant tussen Leystromen en Leye Holding B.V. De gelden welke Leye Holding B.V. ontvangt ten behoeve van Leystromen, alsmede gelden welke Leye Holding B.V. verschuldigd is aan Leystromen en die opeisbaar zijn geworden, worden toegevoegd aan het rekening courant saldo. Leystromen is over het gemiddelde rekening courant saldo op jaarbasis rente verschuldigd aan Leye Holding B.V.. Deze rente is gelijk gesteld aan de rente die wordt toegerekend aan projecten en bedraagt voor 2020 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)	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	570	551
Oprenting	20	19
Boekwaarde per 31 december	590	570

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)	2020	2019
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.589	10.982
Waardemutaties	1.089	470
Boekwaarde per 1 januari	11.678	11.452
Mutaties		
Terugkopen	-1.217	-862
Verkopen	233	468
Waardemutatie	693	619
Saldo mutaties	-291	226
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Waardemutaties	9.604	10.589
Boekwaarde per 31 december	1.782	1.089
	11.387	11.678

In 2020 zijn 6 woningen teruggekocht en geherclassificeerd naar voorraad bestemd voor verkoop, hiervan is één woning onder een VOV-regeling verkocht. Daarnaast zijn 2 woningen afgekocht, deze valt ook niet meer onder de VOV-regeling. Als gevolg van een gemiddelde waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 7,24 %, stijgt de terugkoopverlichting in 2020 met € 693.000.

10.5.11 Kortlopende schulden

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	1.303	1.499
	1.303	1.499
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van de langlopende schulden - overheid	125	297
Kortlopend deel van de langlopende schulden - kredietinstellingen	16.870	24.205
	16.995	24.502
Af te dragen pensioenpremies		
Af te dragen pensioenpremies	104	90
	104	90
Belastingen & sociale premies		
Omzetbelasting	1.593	1.813
Loonheffing en sociale premies	207	204
	1.800	2.017
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente geldleningen	4.541	4.800
Vakantiedagen	241	209
Vooruitgefactureerde huur	776	623
Nog af te rekenen servicekosten	167	32
Nog te ontvangen facturen nieuwbouw	1.184	648
Nog te ontvangen facturen onderhoud	1.225	840
Diversen	717	646
	8.851	7.798

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 3,9 mln. (2019: € 6,5 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 € 481.980

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (bedragen x € 1.000)	2020	2019
	14.905	14.838

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 2021 zou dit 0,041 % van verwacht geborgd schuldrestant 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 (maand)dekkingsgraad van het bedrijfstak pensioenfonds bedraagt per 31 december 2020 109,3% versus 113,1% per 31 december 2019. De vereiste dekkingsgraad op langere termijn is circa 126%. 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) kostprijshedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de banken, is per 31 december 2020 € 3,553 mln. negatief (31 december 2019 € 3,654 mln. negatief). Dit is inclusief het embedded derivaat bij ABN Amro van € 2,234 mln. negatief (31 december 2019 € 1,871 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 markttrentes te volgen. Leystromen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Leystromen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

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 krediet-

risico 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 2020 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	-511	5.000
BNG swap 4,839 %	5.000	-808	5.000
ABN AMRO 4,54 % of 5,54 %	20.000	-2.234	20.000
Totaal	30.000	-3.553	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	

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook het statutaire directielid, andere sleutelfunctionarissen in het management van Leystromen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen.

De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Huurbevrozing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

10.6 TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

10.6.1 Huuropbrengsten

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	64.138	61.459
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.321	2.166
	66.459	63.625
Af: huurderwing wegens leegstand	-407	-281
Totaal huuropbrengsten	66.052	63.345
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.660	3.337
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.377	1.408
	5.037	4.745
Af: huurderwing wegens leegstand	-173	-160
Totaal huuropbrengsten	4.864	4.585
	70.917	67.930

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

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Gemeente Alphen-Chaam	2.552	2.264
Gemeente Baarle-Nassau	2.296	2.258
Gemeente Dongen	16	15
Gemeente Gilze en Rijen	24.624	23.142
Gemeente Goirle	17.722	17.368
Gemeente Hilvarenbeek	7.407	7.006
Gemeente Oisterwijk	16.173	15.752
Gemeente Tilburg	127	125
Totaal huuropbrengsten	70.917	67.930

10.6.2.1 Opbrengsten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	1.933	2.050
Totaal opbrengsten vergoedingen	1.933	2.050

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2020	2019
Gemeente Alphen-Chaam	70	68
Gemeente Baarle-Nassau	63	68
Gemeente Gilze en Rijen	671	698
Gemeente Goirle	483	524
Gemeente Hilvarenbeek	202	211
Gemeente Oisterwijk	441	475
Gemeente Tilburg	3	4
Totaal opbrengsten vergoedingen	1.933	2.050

10.6.2.2 Lasten servicecontracten

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	-2.128	-1.958
Totaal lasten leveringen en diensten	-2.128	-1.958

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2020	2019
Gemeente Alphen-Chaam	-77	-65
Gemeente Baarle-Nassau	-69	-65
Gemeente Gilze en Rijen	-740	-668
Gemeente Goirle	-532	-500
Gemeente Hilvarenbeek	-222	-202
Gemeente Oisterwijk	-485	-454
Gemeente Tilburg	-4	-4
Totaal lasten leveringen en diensten	-2.128	-1.958

10.6.3 Overheidsbijdragen

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2020	2019
Ontvangen subsidies	176	808
Totaal overheidsbijdragen	176	808

10.6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	-2.479	-2.303
Toegerekende overige organisatiekosten	-2.439	-2.430
Toegerekende afschrijvingen	-274	-350
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.193	-5.084

10.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-8.569	-7.534
Onderhoudslasten (cyclisch)	-9.070	-8.007
Toegerekende personeelkosten	-1.845	-1.755
Toegerekende organisatiekosten	-1.479	-1.334
Toegerekende afschrijvingskosten	-177	-230
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-21.140	-18.860
<i>De totale onderhoudslasten zijn als volgt te verdelen naar DAEB en niet-DAEB:</i>		
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	-19.896	-17.478
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-1.244	-1.382
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-21.140	-18.860
<i>De onderhoudslasten voor het DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
(Dynamisch) planmatig onderhoud	-8.571	-7.388
Mutatieonderhoud	-3.188	-2.515
Reparatieonderhoud	-3.923	-3.597
Energetische maatregelen	-857	-881
Toegerekende kosten	-3.357	-3.097
Totaal onderhoudslasten	-19.896	-17.478
<i>De onderhoudslasten voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
(Dynamisch) planmatig onderhoud	-499	-619
Mutatieonderhoud	-66	-40
Reparatieonderhoud	-246	-204
Energetische maatregelen	-289	-297
Toegerekende kosten	-144	-222
Totaal onderhoudslasten	-1.244	-1.382

10.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Toegerekende overige organisatiekosten	-860	-431
Onroerende zakenbelasting	-3.494	-3.104
Verhuurderheffing	-8.923	-8.246
Saneringsheffing	1	0
Verzekeringen	-446	-393
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-54	-59
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.776	-12.233

10.6.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
<i>Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:</i>		
Opbrengst verkopen projecten	641	247
Bij/af: resultaatneming op projecten		
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	641	247
<i>Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>		
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-543	-222
<i>Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>		
Toegerekende personeelskosten	-40	-41
Toegerekende overige organisatiekosten	-27	-25
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-67	-66

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 VOV woningen, en is als volgt te specificeren:

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
<i>DAEB vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.875	3.452
Opbrengst verkopen VOV	284	0
Af: direct toerekenbare kosten	-109	-23
Af: boekwaarde (marktwaarde)	-3.375	-2.536
Af: boekwaarde VOV	-290	0
Af: toegerekende personeelskosten	-77	-77
Af: toegerekende organisatiekosten	-53	-50
Verkoopresultaat bestaand bezit	2.255	765
<i>Niet-DAEB vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	287	230
Opbrengst verkopen nieuwbouw en gronden	1.928	892
Opbrengst verkopen VOV	366	1.530
Af: direct toerekenbare kosten	-72	-140
Af: boekwaarde bestaand bezit (marktwaarde)	-184	-222
Af: boekwaarde gronden en voorraadposities	-2.172	-408
Af: boekwaarde VOV	-310	-1.261
Af: toegerekende personeelskosten	-3	-5
Af: toegerekende organisatiekosten	-2	-3
Verkoopresultaat bestaand bezit	-162	613
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.093	1.378

10.6.9.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-1.286	411
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</i>	-1.286	411
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Acquisitie- en af te boeken kosten projecten	-155	-16
Nagekomen kosten projecten	-104	0
Waardeverminderingen	-3.198	-3.719
Terugname waarderverminderingen	689	1.255
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	-2.768	-2.480
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</i>	-4.054	-2.069

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)	2020	2019
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	68.781	103.138
Afname marktwaarde	0	0
<i>Totaal overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie</i>	68.781	103.138
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	2.540	6.164
Afname marktwaarde	0	0
<i>Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>	2.540	6.164
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</i>	71.322	109.302

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)	2020	2019
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	843	745
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-693	-619
<i>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>	150	126

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)	2020	2019
Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden		
Herclassificatie van MVA VOV naar voorraad koopwoningen	101	-185
Herclassificatie van voorraad koopwoningen naar vastgoedbeleggingen	87	47
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	188	-138

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)	2020	2019
Opbrengst overige activiteiten		
Ontvangen bijdrage sleutels/pasjes	5	13
Administratiekosten vergoedingen	8	8
Overige baten	41	36
Beheervergoeding	347	325
Overige exploitatieopbrengsten	814	103
Totaal opbrengst overige activiteiten	1.215	484
Kosten overige activiteiten		
Bijdrage WIZ	0	0
Bijdrage VVE	-40	-45
Overige exploitatielasten	-172	-380
Toegerekende organisatiekosten	-17	-16
Toegerekende salarislasten	-20	-21
Toegerekende afschrijvingskosten	-5	-5
Totaal kosten overige activiteiten	-254	-467
Netto resultaat overige activiteiten	962	17

10.6.11 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Immateriële vaste activa		
Computersoftware	-136	-306
Immateriële vaste activa	-136	-306
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-340	-307
Materiële vaste activa	-340	-307
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	-476	-614

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)	2020	2019
Lonen en salarissen	-4.901	-4.863
Sociale lasten	-800	-856
Pensioenlasten	-845	-767
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-6.546	-6.486

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:

	2020	2019
Belegger	7	7
Beheer	50	48
Ontwikkelaar	5	4
Maatschappij & participatie	5	4
Ondersteunende teams	28	27
	95	90

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.6.13 Overige bedrijfslasten

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
<i>Algemene kosten</i>		
Kosten automatisering	-824	-790
KWH label	-24	-28
Advieskosten	-277	-516
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	-43	-50
Porti- en telefoonkosten	-140	-123
Kosten controle jaarrekening	-118	-114
Klein gereedschap	-93	-68
Contributies en abonnementen	-53	-41
Kantinekosten	-91	-112
Verzekeringskosten	-10	-8
Incassokosten	-8	-23
Diverse bedrijfslasten	-85	-32
	-1.766	-1.905
<i>Huisvestingskosten</i>		
Gas, water en elektra	-34	-33
Belasting & verzekering	-11	-9
Onderhoud kantoren en inventaris	-73	-54
Schoonmaakkosten	-83	-69
Overige huisvestingskosten	-54	-59
	-255	-225

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Personeel van derden		
Personeel derden	-1.112	-837
	-1.112	-837
Overige personeelskosten		
Reis- en verblijfkosten	-78	-134
Opleidingskosten	-153	-157
Wervingskosten	-80	-35
Dotatie voorziening PLOP	-49	-35
Dotatie organisatieontwikkelingsvoorziening	-92	184
Overige personeelskosten	-290	-269
	-742	-447
Verhuur en promotiekosten		
Bewonersblad en woonkrant	-104	-127
Participatiekosten	-4	-5
Representatiekosten	-6	-15
	-114	-146
Totale overige bedrijfslasten	-3.989	-3.560

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)	2020	2019
Mutatie voorzieningen bouwclaims	0	0
Acquisitie- en af te boeken kosten projecten	0	0
Overige lasten	0	0
Toegerekende organisatiekosten	-137	-132
Toegerekende salarislasteren	-936	-1.048
Totaal kosten overige activiteiten	-1.073	-1.180

10.6.15 Leefbaarheid

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Leefbaarheidskosten	-340	-378
Toegerekende salariskosten	-245	-260
Totaal leefbaarheid	-586	-638
De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	-515	-552
Leefbaarheid niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-71	-86
Totaal leefbaarheid	-586	-638

Specificatie accountantsshonoraria

2020	(bedragen x € 1.000)	Accountantskosten	Overige diensten	Totaal
Controle van de jaarrekening 2020		106	0	106
Andere controle-opdrachten		13	0	13
Fiscale adviesdiensten		0	17	17
Andere niet-controlediensten		0	0	0
		119	17	136

2019	(bedragen x € 1.000)	Accountantskosten	Overige diensten	Totaal
Controle van de jaarrekening 2019		102	0	102
Andere controle-opdrachten		10	0	10
Fiscale adviesdiensten		0	39	39
Andere niet-controlediensten		2	0	2
		114	39	153

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)	2020	2019
<i>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Renteopbrengst activa in ontwikkeling	313	142
Rente financiële vaste activa	333	335
Totaal opbrengsten van vorderingen vaste activa en van effecten	646	477
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	106	126
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	106	126
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-12.514	-13.000
Overige rentelasten	-20	-21
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-12.534	-13.021

10.6.17 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-7.087	-7.915
Vrijval vennootschapsbelasting voorgaande jaren	1.485	0
Dotatie/vrijval latente belastingvordering	-1.250	1.734
Totaal belastingenresultaat	-6.852	-6.181

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	88.058	127.010
Correctie opbrengst verkopen	-8.110	-1.198
Correctie afschrijvingen	-2.653	-2.896
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-626	-623
Correctie waardeveranderingen	-53.032	-74.904
Correctie financiële baten en lasten	158	-344
Correctie onderhoud	-2.370	-4.940
Correctie overige bedrijfslasten	246	143
Investeringsaftrek	-3	-19
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	6.465	5.691
Gemengde kostenaftrek	19	18
	28.152	47.938
Te verrekenen fiscaal verlies	0	-16.231
Belastbaar bedrag	28.152	31.707
Belastingbedrag (2020: 16,5 % over € 200.000)	33	38
Belastingbedrag (2020: 25 % over bedrag boven € 200.000)	6.987	7.877
Totaal	7.020	7.915

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25 %. De effectieve belastingdruk over het boekjaar bedraagt 7,8 % (2019: 4,9 %). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de tijdelijke verschillen tussen commercieel en fiscaal resultaat.

10.6.18 Resultaat deelnemingen

(bedragen x € 1.000)	2020	2019
Resultaat deelneming Leye Holding B.V.	20	19
Totaal resultaat deelnemingen	20	19

10.7 TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

10.7.1 Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2020 geldmiddelen zijn opgeofferd. In 2020 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 2019	5.703	
Geldmiddelen per 31 december 2019		5.703
Balansmutatie geldmiddelen in 2020		-1.006
Liquide middelen per 31 december 2020	4.697	
Geldmiddelen per 31 december 2020		4.697

Van de per 31 december 2020 aanwezige geldmiddelen is een bedrag van € 0 (31 december 2019: € 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 € 189.000) uit de regeling van toepassing.

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 was vanaf 1 mei 2013 bestuurder van Leystromen. Hij is per 30 juni 2020 uit dienst getreden. Hij had een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd en een fulltime dienstverband. Met de bestuurder waren geen afspraken gemaakt over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria. Er is geen variabele vergoeding uitgekeerd. Er is ook geen sprake van belastbare onkostenvergoedingen.

Gegevens 2020	(Bedragen x € 1)	R.W.M.G. Marx
Functiegegevens		bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020		01/01 - 30/06
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		€ 82.146
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 11.838
<i>Subtotaal</i>		€ 93.984
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 93.984
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		-
Bezoldiging		€ 93.984
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t. / N.v.t.

Gegevens 2019 (Bedragen x € 1)	R.W.M.G. Marx
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 160.934
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.066
<i>Subtotaal</i>	€ 183.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 183.000
Bezoldiging	€ 183.000

Per 1 december 2020 is een nieuwe bestuurder begonnen. In de tussentijd heeft de heer G. Breeman als interim bestuurder de zaken waargenomen. Leystromen is met de heer G. Breeman een 'overeenkomst van opdracht' aangegaan. De opdracht is aangegaan voor bepaalde tijd: 1 juli 2020 tot 31 december 2020. Daarbij is overeengekomen dat over de periode van 6 maanden er niet meer gedeclareerd zal worden dan gemiddeld 24 uur per week tegen een all-in tarief van € 120,- per uur exclusief BTW.

Gegevens 2020 (Bedragen x € 1)	G. Breeman
Functiegegevens	interim bestuurder
Kalenderjaar	2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	07/07 - 30/11
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	5 maanden
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	467
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 193
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 134.000
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 90.131
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 56.040
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 56.040
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 56.040
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Zoals al vermeldt is per 1 december 2020 een nieuwe bestuurder gestart, mevrouw M.T. Dubbeldam-Ooms. Zij heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd en een fulltime dienstverband. Met de bestuurder zijn geen afspraken gemaakt over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria. Er is geen variabele vergoeding uitgekeerd. Er is ook geen sprake van belastbare onkostenvergoedingen.

Gegevens 2020 (Bedragen x € 1)	M.T. Dubbeldam - Ooms
Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/12 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 12.446
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 1.962
<i>Subtotaal</i>	€ 14.408
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.008
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	€ 14.408
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t. / N.v.t.
Gegevens 2019 (Bedragen x € 1)	M.T. Dubbeldam - Ooms
Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	N.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	N.v.t.
Dienstbetrekking?	N.v.t.
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	N.v.t.
<i>Subtotaal</i>	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	N.v.t.
Bezoldiging	N.v.t.

10.8.3 Raad van Commissarissen

Voor de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen kwam in 2020 een bedrag van € 87.137 (€ 105.435 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.

Gegevens 2020				
(bedragen x € 1)	G.J.C.Th. van Schijndel	B. Vukicevic	P.C.J. de Rooij	I.M.B. Bongers-Stol
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	07/07 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 21.262	€ 14.175	€ 14.175	€ 6.858
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 28.350	€ 18.900	€ 18.900	€ 9.192
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	21.262	14.175	14.175	6.858
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019				
(bedragen x € 1)	G.J.C.Th. van Schijndel	B. Vukicevic	P.C.J. de Rooij	I.M.B. Bongers
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	[01/03 - 31/12]	29/5 - 31/12	29/5 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 17.156	€ 8.103	€ 8.160	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 23.013	€ 10.880	€ 10.880	N.v.t.

Gegevens 2020				
(bedragen x € 1)	B.F.L. Vermaas van de Bilt	B.A.M. Elbers	J.F.E. de Kimpe	P.S. van Gennip
Functiegegevens	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/09 - 31/12	01/01 - 04/11	01/01 - 28/06	01/01 - 30/06
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 4.725	€ 11.807	€ 7.048	€ 7.087
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 6.300	€ 15.957	€ 9.295	€ 9.398
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 4.725	€ 11.807	€ 7.048	€ 7.087
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019				
(bedragen x € 1)	B.F.L. Vermaas van de Bilt	B.A.M. Elbers	J.F.E. de Kimpe	P.S. van Gennip
Functiegegevens	Lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	N.v.t.	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	N.v.t.	€ 13.725	€ 13.725	€ 13.725
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	N.v.t.	€ 18.300	€ 18.300	€ 18.300

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Opstellen jaarrekening Bestuur

Opgesteld door Bestuurder

Rijen, 28 april 2021

M.T. Dubbeldam - Ooms
Bestuurder

Goedgekeurd en vastgesteld in de vergadering Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2020 laten onderzoeken. Tevens heeft zij kennis genomen van de bevindingen van de accountant. Op grond hiervan wordt aan het Bestuur decharge verleend.

Rijen, 28 april 2021

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

B. Vukicevic, lid

P.C.J. de Rooij, lid

I.M.B. Bongers - Stol, lid

B.F.L. Vermaas – van de Bilt, 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 92.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Leystromen

A. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Leystromen te Rijen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN

De jaarrekening bestaande uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

ONS OORDEEL

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Leystromen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Leystromen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 26,1 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,5 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten servicecontracten, de omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, de verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille en de opbrengst overige activiteiten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,3 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 72.800 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Leystromen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.433.721 wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Leystromen.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Leystromen past hierbij voor het merendeel van het vastgoedbezit de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegepast op pagina 47 en 48 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.

Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

ONZE CONTROLEAANPAK

Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Leystromen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 62 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Leystromen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

ONZE CONTROLEAANPAK

Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.

Voorts hebben wij vastgesteld dat:

- De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploitatie scenario;
- Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;
- De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;
- De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.

Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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 inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- verslag van de raad van commissarissen;
- 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 en 36a 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 inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet

C. VERKLARING BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- OF REGELGEVING GESTELDE VEREISTEN

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Leystromen vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

D. BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

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

In dit kader is het bestuur 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, 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 vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Tilburg, 29 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

was getekend

M.A. van Rooij RA

SAMENVATTING RESULTATEN PRESTATIEAFSPRAKEN 2020

In deze bijlage leest u een samenvatting van de resultaten van de prestatieafspraken. Op onze website vindt u een overzicht waarin de prestatieafspraken voor 2020 met alle gemeenten gedetailleerd zijn opgenomen.

Door een herindeling is de gemeente Haaren toegevoegd aan Oisterwijk. Leystromen kreeg daarom te maken met 2 nieuwe woningcorporaties en huurdersverenigingen. De nieuwe gemeente gaat in 2021 aan de slag met de ontwikkeling van een woonvisie. Deze vormt de basis voor de prestatieafspraken van 2022.

Nieuwbouw en ontwikkeling van de woningvoorraad

Nieuwbouw

Opgeleverd:

- Goirle:
 - Thomas van Diessenstraat | 18 zorgappartementen met 2 algemene ruimten
- Hilvarenbeek:
 - Koestraat | 19 Nul op de meter-appartementen bestemd voor senioren
 - Gebr. Aartspad en Jan Wolfspad | 6 Nul op de meter-woningen
 - Schoolstraat | 11 Nul op de meter-woningen
 - Diessen - Eenhoorn | 11 zorgappartementen met algemene ruimten
 - Diessen - Vroonacker | 23 circulaire Nul op de meter-woningen
- Oisterwijk:
 - Hoogstraat | 4 appartementen niet-DAEB [transformatie voormalige kantoor Leystromen]
 - KVL | 21 NOM-appartementen geschikt voor senioren
 - Harrie Janssenstraat (De Wingerd) | 14 woningen

Verkoop woningen

In 2020 verkochten we 26 reguliere huurwoningen.

Duurzaamheid woningen

In 2020 werden 456 woningen projectmatig energetisch verbeterd. Leystromen neemt de kosten hiervan volledig voor haar rekening.

Energielabels

Leystromen streeft naar een gemiddeld energielabel B in 2023. In 2020 hadden we in 4 van onze 6 gemeenten een gemiddeld energielabel B. Dit waren de gemeenten: Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Goirle en Hilvarenbeek. In de gemeenten Gilze en Rijen en Oisterwijk is het gemiddelde energielabel C.

Pilot CO₂-neutrale woningen

We startten een 'Pilot zonne-energie Goirle' voor zowel huurders als particuliere woningeigenaren. Dat doen we in samenwerking met de gemeente Goirle, Stichting Duurzaam Goirle-Riel en Enpuls in een nog te bepalen wijk. In pilotgebied de Rivierenbuurt zijn 4 woningen verduurzaamd, 2 daarvan zijn voorzien van een Warmte TerugWinning-voorziening. De verdere uitvoering gebeurt in 2021. Of er zonnepanelen worden aangebracht hangt af van de medewerking van huurders.

Pilot aardgasloze woningen

In 2018 startten wij met een pilot die gebaseerd is op nieuwe, vooral all electric, technieken om verdeeld over een aantal jaren totaal 10 woningen aardgasloos te maken. Bij de eerste 2 woningen in deze pilot deden we ervaring op met de toepassing van infraroodverwarming in combinatie met zonne-energie.

Wonen met zorg

Wij stemden met gemeenten het proces rondom WMO-verhuisverklaring af.

Actieprogramma Weer Thuis

Leystromen is deelnemer aan het actieprogramma Weer Thuis! Steeds meer mensen vanuit maatschappelijke opvang en instellingen voor beschermd wonen, zullen weer in een wijk gaan wonen. Om deze verwachte groei goed te laten verlopen, maakten we regionale samenwerkingsafspraken met gemeenten en zorginstellingen de regio Hart van Brabant.

Huisvesting specifieke groepen

Vergunninghouders

Voor elke gemeente is vooraf een percentage toe te wijzen woningen afgesproken voor de huisvesting van vergunninghouders. In 2020 verhuurden we 27 vrijgekomen woningen aan vergunninghouders.

Overige bijzondere doelgroepen

Per gemeente spreken we 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 2020 wezen we in totaal 16 woningen aan deze bijzondere woongroepen toe.

In de gemeente Baarle-Nassau hebben we met gemeenten en maatschappelijke partners hard gewerkt aan de doorontwikkeling van respijtvoorziening Frits. Het uiteindelijke doel is om te komen tot structurele financiering van dit project.

De pilot van het logeerhuis in Rijen hebben we met de gemeente positief geëvalueerd. We zetten de pilot in 2021 voort. De gemeente Tilburg is overtuigd van de meerwaarde van dit project en gaat daarom ook deelnemen aan het project. Het logeerhuis is bedoeld als noodoplossing voor mensen in een acute crisissituatie. Een gemeente kan de logeerwoning voor maximaal 3 maanden als noodoplossing aanbieden.

Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Betaalbaarheid

21 Huishoudens meldden zich bij onze (externe) budgetcoach. Afhankelijk van hun situatie werden zij geadviseerd of doorverwezen naar bijvoorbeeld het budgetcafé of ons betaalbaarheidsfonds.

Woningtoewijzingen

We voldeden aan de wettelijke bepalingen voor het toewijzen van woningen in het DAEB-segment. 93% 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.

