

JAARVERSLAG 2021

Leystromen
verbindend | ondernemend



Voorwoord	3	5. Verbindingen	38
Inleiding	4	6. Verslag ondernemingsraad	38
Missie en Ambitie	5	7. Verslag Raad van Commissarissen	40
1. Huurder centraal	6	8. Bestuursverklaring	47
1.1 Klantgericht ondernemen	6	9. Kengetallen	48
1.2 Woonlasten beheersen	7	10. Jaarrekening	50
1.3 Huurproblematiek	7	10.1 Balans per 31 december 2021	50
1.4 Tevredenheid dienstverlening	9	10.2 Winst-en-verliesrekening over 2021	52
2. Goed wonen	11	10.3 Kasstroomoverzicht	53
2.1 Portefeuillestrategie	11	10.4 Grondslagen	55
2.2 Toewijzing en Verhuur	14	10.5 Toelichting op de balans	67
2.3 Woning zoeken	15	10.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening	86
2.4 Directe bemiddeling bijzondere doelgroepen	16	10.7 Toelichting op het kasstroomoverzicht	96
2.5 Onderhoud	17	10.8 Overige toelichtingen	96
2.6 Investeren in duurzaamheid	20	11. Ondertekening jaarrekening	99
2.7 Nieuwbouw en verkoop	23	12. Overige gegevens	100
3. Middenin de maatschappij	25	13. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	101
3.1 Met huurders	25		
3.2 Met huurdersorganisaties	26		
3.3 Met Samenwerkingspartners	27		
3.4 Versterken woonomgeving	28		
4. Organisatie en bedrijfsvoering	30		
4.1 Doorontwikkelen personeelsbeleid	30		
4.2 Kengetallen HRM	30		
4.3 Toekomst	31		
4.4 Efficiënte en effectieve bedrijfsvoering	31		
4.5 Risicomanagement	35		

In dit jaarverslag kijk ik graag met u terug naar 2021. Een jaar waarin we nog steeds te maken hadden met de coronapandemie. Maar ondanks lockdowns en thuiswerk, kon Leystromen haar dienstverlening op peil houden. Daarbij hadden we uitdrukkelijk aandacht voor de gezondheid en het welbevinden van bewoners én van onze collega's. Meer hierover kunt u lezen in de verschillende hoofdstukken van dit jaarverslag.

Maar er was meer aan de hand. Door verschillende oorzaken begonnen de energieprijzen in de loop van 2021 flink te stijgen. De oplopende spanningen tussen Oekraïne en Rusland dreven de prijzen nog verder op. En toen de oorlog werkelijkheid werd, stegen de energieprijzen tot ongekende hoogten. Dit leidt bij veel mensen tot energiearmoede. Ook een deel van onze bewoners heeft het hier moeilijk mee. We voelen ons betrokken en blijven met hen meedenken.

In Nederland groeit het tekort aan sociale huurwoningen. Alle woningzoekenden merken dat de zoektijd voor een sociale huurwoning langer wordt. Steeds meer mensen komen daardoor in de knel. Bijvoorbeeld starters, ouderen of mensen die door omstandigheden snel een dak boven het hoofd nodig hebben. Uit onderzoek van een landelijk dagblad blijkt dat liefst twee derde van de Nederlandse gemeenten nog niet voldoet aan de nieuwe norm van 30% sociale huurwoningen in de gemeente. Maar met alleen deze norm is het nog niet geregeld. Andere (commerciële) verhuurders hanteren vaak wel de sociale huurprijs, maar niet langer dan 10 of 15 jaar. Zij verhuren niet primair aan de mensen met de laagste inkomens, mensen die zorg nodig hebben of andere bijzondere doelgroepen. En zij hanteren vaak een lagere minimale kwaliteit en maken geen prestatieafspraken met de gemeente.

Maar gelukkig zijn er ook kansen. Zo wordt de verhuurderheffing in 2022 gehalveerd en helemaal afgeschaft in 2023. Dat geld kunnen we goed gebruiken voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van échte, langdurig sociale huurwoningen. Maar dat kunnen we niet alleen. Met gemeenten en huurdersorganisatie maken we daarom meerjarige prestatieafspraken, gebaseerd op de verschillende woonvisies van onze gemeenten. Die afspraken gaan over de beschikbaarheid, verduurzaming en betaalbaarheid voor al onze doelgroepen en over de leefbaarheid in buurten en wijken.

Wij zijn erg blij met de kansen die de toekomst biedt! Samen met onze partners zetten we van harte onze schouders onder de uitdagingen die voor ons liggen. We werken hard aan de versnelling van nieuwbouw en verduurzaming. Tegelijkertijd blijven we ons focussen op betaalbaarheid, een prettige woonomgeving én natuurlijk een goede dienstverlening aan al onze klanten!

Marie-Thérèse Dubbeldam - Ooms

Bestuurder

Voor u ligt het jaarverslag 2021 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 2021. 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- op 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. Net als vorig jaar waren er weer verschillende lockdowns. Onderwijs vond dan alleen digitaal plaats. En onder andere horeca, theaters en sportscholen moesten hun deuren sluiten. Dat had enorme impact op het welbevinden van huurders.

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). En huurders van bedrijfsonroerendgoed van wie het bedrijf lange tijd volledig gesloten was, kwamen we met maatwerk tegemoet.

Ook het kantoor van Leystromen was tijdens lockdowns gesloten voor bezoek 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 de processen rondom verhuizing en reparaties aan. Bij verhuizing was er geen

inspectie van de woning, maar gingen we pas naar de woning als die leeg was. 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. Zodra de situatie het toeliet, pasten we onze manier van werken weer aan.

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. Alleen tijdens de eerste periode van lockdown voerden we uitsluitend noodreparaties uit.

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

Digitale dienstverlening

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

In 2021 scoorde onze website weer 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 kantoor tijden 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 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).

De energielasten, met name de gasprijs, zijn enorm aan het stijgen. Dit heeft een direct effect op de totale woonlasten. We informeren onze huurders daarom extra over energiebesparende maatregelen en attenderen ze op de compensatieregeling van de overheid via onder andere onze sociale media kanalen. We zijn extra alert op betalingsachterstanden en bieden maatwerk waar mogelijk.

Huurbeleid

We vinden betaalbaarheid erg belangrijk. Daarom stelden we in 2020 een nieuw huurbeleid vast. Daarbij gaan we uit van een gedifferentieerd streefhuurpercentage per gemeente. Dat percentage is gebaseerd op de verhouding tussen woningwaarderingssysteem (WWS)-punten van het bezit en de verwachte behoefte aan woningen in een betaalbaarheidscategorie. Door deze op elkaar af te stemmen stelden we per gemeente een streefhuurpercentage vast.

In de laagste huurprijscategorie is in de meeste gemeenten weinig of geen aanbod. Daarom verlaagden we de huren die net boven deze grens vielen naar net onder de grens. Zo zorgden we per gemeente voor voldoende woningen in de laagste categorie. Daarnaast topten we de huurprijs af op de huurtoeslaggrens. Op die manier behouden we woningen in het DAEB-segment. In 2021 verhuurden we woningen volgens deze systematiek. In 2022 evalueren we ons huurbeleid en passen dat indien nodig aan. Daarbij kijken we niet alleen naar betaalbaar en passend aanbod. Maar zeker ook naar de enorme opgaven waar we als corporatie voor staan.

Huuraanpassing 2021

In februari besloot de minister om voor DAEB-woningen geen huurverhoging door te voeren per 1 juli 2021. De huren voor niet-DAEB-woningen hebben we per 1 juli (op contractueel vastgelegde uitzonderingen na) inflatievolgend verhoogd (1,4 %).

Om de verhuurbaarheid te borgen, pasten we de huurprijzen van garages en parkeerplaatsen in 2021 niet aan.

Eenmalige huurverlaging 2021

In 2021 gold de 'Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen'. Deze wet betekende dat huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs (gereguleerde huurcontracten) boven de voor hen geldende aftoppingsgrens eenmalig recht hadden op huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens. Door deze wet hebben we per 1 mei de kale huurprijs voor 688 huishoudens verlaagd. Deze huishoudens werden hierover actief geïnformeerd door Leystromen.

Huishoudens die na 2019 een inkomensdaling hebben gehad en/of waarbij de huurprijs boven de aftoppingsgrens was gekomen en daardoor ook in aanmerking kwamen voor huurverlaging, konden zelf een verzoek indienen bij ons. In de periode mei-december hebben we hierdoor bij nog eens 8 huishoudens de kale huurprijs verlaagd.

Zonnepanelen

In het kader van de energietransitie en besparing op woonlasten, stelden we in 2021 het zonnepanelenbeleid vast. Leystromen gaat naast het isoleren van woningen voortaan ook planmatig zonnepanelen plaatsen. De eerste projecten zijn inmiddels opgestart (zie 2.1); het gaat hierbij om grondgebonden woningen.

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. Zo maken we gebruik van een betaalbaarheidsfonds (zie verder in deze paragraaf). En we maakten verschillende specifieke afspraken met huurders van bedrijfsonroerendgoed, van wie een aantal maandenlang geen inkomsten had. Sommige betalingsregelingen zijn inmiddels ingelost, andere lopen nog door.

Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg ultimo 2021 0,78 % (2020: 0,87 %) van de jaarhuur. De huurachterstand van € 565.000 (2020: € 615.000) is afgezet tegen de werkelijke jaarhuur van € 72,1 miljoen (2020: € 70,9 miljoen).

De achterstand is als volgt te categoriseren:

- Achterstand bij huurders € 549.000 (2020: € 609.000)
- Achterstand bij rechtspersonen € 16.000 (2020: € 6.000)

Eind 2021 ondernamen we de volgende acties op de huurachterstand:

- Dossiers bij de deurwaarder € 450.000 (2020: € 451.000)
- Betalingsregelingen € 104.000 (2020: € 99.000)

Budgetcoaching en schuldhulpverlening

In 2021 werkten we met een externe budgetcoach. Deze budgetcoach begeleidt huurders die in betalingsproblemen zijn gekomen. In 2021 werden 17 mensen begeleid bij betalingsproblemen.

De gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen werken voor schuldhulpverlening samen met de 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.

In 2021 ging een wetswijziging in op de Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening. Door deze wijziging hebben gemeenten de mogelijkheid om gegevens van burgers met betalingsachterstanden in een vroeg stadium uit te wisselen met andere partijen. Het doel van deze wijziging is om mensen met schulden tijdig

in beeld te krijgen en schuldhulpverlening aan te bieden. Door deze wetswijziging is het nieuwe traject Vroegsignalering bij de gemeenten Gilze Rijen en Goirle gaan lopen. Oisterwijk heeft dit naar begin 2022 geschoven.

Leystromen heeft in 2021 40 klanten gemeld voor Vroegsignalering, sommigen meerdere keren. Vanuit een specifieke applicatie voor Vroegsignalering: 'RIS', doet de gemeente een check of er meerdere schulden voor de vaste lasten zijn bij andere partners. Als dat zo is wordt de klant benaderd door de medewerkers van RIS om hulp aan te bieden. De voorwaarde voor hulp is dat de lopende huur betaald gaat worden vanaf de maand dat er is aangemeld. Als de klant hulp accepteert, wordt de openstaande huurschuld tijdelijk bevroren. Als de klant geen hulp wil, wordt het incassotraject verder doorgezet.

Huurderving

Huurderving	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Huurderving regulier	€ 524.000	€ 579.000
Huurderving in het kader van verkoop	€ 85.000	€ 104.000
Totale huurderving	€ 609.000	€ 683.000

De huurderving in 2021 is gedaald. Dit heeft met een aantal factoren te maken:

- We hadden in 2021 minder verhuringen dan in 2020.
- Na alle onzekerheden in het eerste coronajaar, vinden we steeds sneller een goede manier om onze werkwijze aan te passen aan de steeds wisselende coronamaatregelen.
- Eind 2020 hebben we het verhuisproces aangepast om meer klantwaarde te kunnen leveren. In de praktijk zien we dat dit nog niet overal de gewenste resultaten oplevert. We hebben dit jaar de werkwijze op onderdelen aangepast om onze doelen beter te bereiken: tevreden klanten én zo weinig mogelijk huurderving door leegstand. In 2021 zien we een dalende leegstand terug.

Gedwongen opzeggingen

Soms verzoeken wij huurders om zelf de huur op te zeggen. Bijvoorbeeld bij de vondst van drugs of bij zware overlast. Als de huurder hieraan meewerkt, noemen wij dit een 'gedwongen opzegging' en hoeven we geen procedure te starten. Door eerder op te treden hebben we in 2021 minder gedwongen opzeggingen gehad dan in 2020.

Gedwongen opzeggingen	2021	2020
Reden		
huurachterstand	3	6
- drugs	4	8
- overlast	4	4
- woonfraude	0	3
Totaal	11	21

Ontruiming en sluiting

Naast gedwongen opzeggingen hebben we ook ontruiming en sluitingen. Een ontruiming of woningsluiting kan verschillende oorzaken hebben. Iedere situatie is anders en vraagt daarom om maatwerk.

Bij een ontruiming starten we een procedure en ontvangen we een ontruimingsvonnis. In de aantallen tellen we ook huurders mee die na het vonnis alsnog 'vrijwillig' de sleutels inleveren. Het gaat dus niet in alle gevallen om een 'harde ontruiming' waarbij de deurwaarder ontruimt.

Als in een woning drugs verhandeld of aanwezig zijn, sluit de gemeente de woning voor enkele maanden (in het kader van de Wet Damocles). Als de gemeente een woning sluit, volgt er vanuit ons altijd het verzoek om zelf op te zeggen. Als de huurder dat niet doet, starten we een procedure. Het kan voorkomen dat de gemeente niet tot sluiting overgaat, maar wij een huurder verzoeken om zelf de huur op te zeggen of een procedure starten. Leystromen hanteert een zero-tolerancebeleid als het op druggerelateerde zaken aankomt. Drugs in een woning leidt altijd tot een huuropzegging of een juridische procedure.

Ontruiming	2021	2020
Reden		
- huurachterstand	3	3
- drugs	1	1
- overlast	3	1
Totaal	7	5

Wij doen er alles aan om te voorkomen dat huurders hun woning kwijtraken door overlast en/of financiële problemen. Huurders met achterstanden worden

in een vroeg stadium door Leystromen benaderd. We maken dan betaalafspraken en bieden hulp aan, bijvoorbeeld via gemeentelijke Vroegsignalering (zie Budgetcoaching en schuldhulpverlening in deze paragraaf).

Ook als er sprake is van een ernstige overlastsituatie zoekt Leystromen snel contact met netwerkpartners als gemeente, politie en zorgorganisaties, om gedwongen vertrek uit een woning zoveel mogelijk te voorkomen.

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 2021 ontvingen we 5 aanvragen voor het betaalbaarheidsfonds. Alle 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 al 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.

Om het proces van reparatieverzoeken te verbeteren, voerden we in 2021 verschillende aanpassingen door. Door de aanschaf van een nieuwe telefooncentrale is voor ons servicebureau veel sneller duidelijk wanneer collega's bereikbaar en beschikbaar zijn. Dat maakt het werk efficiënter waardoor bewoners beter geholpen kunnen worden. En door een andere inrichting van een digitaal antwoordapparaat, komen klanten nu direct bij de juiste afdeling uit. Daarnaast voerden we kleine veranderingen door. Zo kunnen we een reparatie direct in de juiste regio plannen; dat komt de efficiency ten goede.

Bij het verhuisproces zijn we op zoek gegaan naar maximale klantwaarde. Dit leidde er onder andere toe dat de vertrekkende en nieuwe huurder elkaar niet meer spreken. En dat woningen pas werden geadverteerd als eventuele werkzaamheden waren afgerond ('what you see is what you get'). Onze klanten ervaren dit als verbeteringen. We zien wel dat woningen daardoor langer leeg staan. Eind 2021 startten we daarom met bedenken en uitvoeren van verbeteringen om de leegstand te verlagen. Verbeteren is bij Leystromen een continu proces.

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.

Score KWH per 31 december 2021

Onderdeel	Score Leystromen 2021	Landelijke score 2021	Score Leystromen 2020
Algemene dienstverlening	7,5	7,3	7,5
Woning zoeken	7,8	7,8	7,9
Nieuwe woning	7,7	7,8	7,9
Huur opzeggen	8,0	8,0	8,1
Reparaties	7,9	7,9	8,0
Onderhoud	7,9	7,5	7,4
Totaal	7,8	7,7	7,8

Wij streven naar scores die tenminste op het landelijk niveau liggen. Dat is in 2021 alleen voor het onderdeel Nieuwe Woning net niet gelukt. Een mogelijke verklaring hiervoor ligt in een tijdelijke andere werkwijze vanwege de coronamaatregelen; bijvoorbeeld een contactloze sleuteloverdracht.

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 2021 7 bezwaren tegen besluiten van Leystromen. Hiervan zijn 2 geschillen gegrond verklaard.

- 3 Geschillen gingen over schade of gebreken aan de woning
2 Geschillen zijn gegrond verklaard, 1 geschil is ongegrond verklaard.
- 1 Geschil ging over blokkade op inschrijving.
Dit geschil is ongegrond verklaard.
- 1 Geschil ging over de eindafrekening van een woning
Dit geschil is ongegrond verklaard.
- 1 Geschil ging over de overlast van burens.
Dit geschil is ongegrond verklaard.
- 1 Geschil gaat over de ontstane woonsituatie naar aanleiding van buurtonderzoek.
Dit geschil is ongegrond verklaard.

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 2020 opstelden, is in 2021 herijkt. Een belangrijke wijziging is dat hierin uitgegaan wordt van een aanzienlijk hogere bevolkings- en huishoudensgroei dan de voorgaande prognose.

We stelden ook geactualiseerde rayonstrategieën op: voor elke gemeente een herijkte 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.

Nieuwbouw en renovaties/verduurzaming zijn daarom een belangrijk onderdeel van de 'Portefeuillestrategie DAEB & niet-DAEB 2021-2035'. Zo zorgen we voor een verjonging van de woningportefeuille en werken we aan een beheerst risicoprofiel.

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:**

Begin 2021 hebben we onze verkoopportefeuille opnieuw gelabeld. Vanuit de portefeuillestrategie is verkoop van bestaande huurwoningen 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.

Er is voor elke gemeente een 'Verkoopopgave 2021 en verder' opgesteld. Op basis daarvan worden woningen met een verkooplabel al dan niet verkocht bij mutatie of aan zittende huurders. In 2021 verkochten we totaal 50 woningen: 48 DAEB-woningen en 2 niet-DAEB woningen. En we verkochten 2 Koopgarantwoningen door. Bij alle woningen die we verkopen hanteren we een zelfbewoningsplicht. De opbrengsten van de verkochte woningen zetten we in voor de verduurzaming van onze bestaande woningen en voor het financieren van het onrendabele gedeelte van nieuwbouw van sociale huurwoningen.

• **Onderhoud en verbeteren:**

Bij de woningen die we de komende jaren nog blijven doorverhuren, voerden we voor een deel planmatig onderhoud uit. In totaal voerden we bij 2.011 woningen planmatig onderhoud aan de buitenzijde uit (exclusief contractonderhoud en onderhoud aan installaties). Daarnaast vervingen we bij een aantal woningen badkamers, keukens en/of toiletten vanuit projecten (zie paragraaf 2.5).

De afgelopen 5 jaar hebben we zo'n 1.780 bestaande huurwoningen projectmatig verduurzaamd, waarvan 388 in 2021 (paragraaf 2.6). Twee projecten die voor 2021 waren gepland zijn (nog) niet doorgegaan. Bij één complex (60 appartementen) bleek na opname ter plaatse met de aannemers dat de gewenste labelsprong niet te behalen was met bouwkundige maatregelen. Bij het andere complex (62 grondgebonden woningen) was de kwaliteit van de woning slechter dan verwacht. Hierdoor moet dit complex gerenoveerd worden in plaats van

projectmatig aangepakt. Omdat dit een andere voorbereiding en andere keuzes vraagt, is dit project uitgesteld naar 2022/2023.

Woningen die projectmatig worden verduurzaamd, werden voorzien van goede isolatie. Energetische verbeteringen leiden meestal tot energielabel A of beter. Daarnaast hebben we in 2021 ongeveer 25 opnieuw verhuurde woningen verduurzaamd. Dat doen we in principe als een woning energielabel D of slechter heeft.

In 2021 zijn 45 woningen voorzien van zonnepanelen. Huurders kregen hierbij de keuze in het aantal panelen (10, 8 of 6). In totaal installeerden we er 392 panelen. Ongeveer 30 % van de benaderde huurders maakten gebruik van ons aanbod. Hun voorkeur ging het vaakst uit naar 10 panelen (58 %), gevolgd door 6 (22 %) en 8 panelen (20 %).

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 2021 in vijf van de zes gemeenten behaald.

Van de huurwoningen bekeken we in 2021 welke het beste in 2022 en 2023 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 vaker met planmatig onderhoud, zoals schilderwerk.

In 2022 en 2023 hebben we plannen om nog eens zo'n 1.200 woningen projectmatig te verduurzamen door het verbeteren van de isolatie. Ook willen we in 2022 40 tot 50 woningen voorzien van zonnepanelen.

Voor de (middel)lange termijn onderzochten we opnieuw hoeveel budget ongeveer nodig is om de klimaatdoelstellingen en de ambitie van Leystromen (CO₂-neutraal in 2050) te behalen. Dat deden we omdat kort na vaststelling van het budget in 2020 duidelijk werd dat we naast energetische kosten rekening moeten houden met bouwkundige kosten. Daarbij gaat het gemiddeld om ongeveer 35 % van de totale kosten. Op basis van het vastgestelde budget voor 2021 moesten we enkele complexen van de uitvoeringslijst 2021 afhalen. Daardoor

behaalden we de beoogde CO₂-reductie niet volledig.

Welke verduurzamingsmaatregelen nodig zijn om de klimaatdoelstellingen en de ambitie van Leystromen (CO₂-neutraal in 2050) wel te behalen, en wanneer welke clusters van woningen aan de beurt zijn, werken we vanaf 2022 verder uit.

- **Sloop**

In 2021 zijn we ook gestart met de voorbereidingen voor de herontwikkeling van een complex aan de Tilburgseweg in Oisterwijk. Leystromen wil daar in 2023 36 sterk verouderde duplex-woningen slopen (18 beneden- en 18 bovenwoningen). Aansluitend realiseren we op die locatie 46 appartementen: 14 compacte (ongeveer 42 m²), 20 middelgrote (ongeveer 66m²) en 12 ruime appartementen (ongeveer 89 m²).

Nieuwbouw

Met de portefeuillestrategie als basis stelden we een nieuwbouwopgave op voor de periode 2021 en verder. Hierin is opgenomen hoeveel nieuwbouwwoningen gerealiseerd moeten worden per gemeente. Deze (kwantitatieve) opgave hebben we opgenomen in de prestatieafspraken die we met gemeenten maakten. In 2022 wordt dit in kwalitatief opzicht uitgewerkt (woningtypen en bijvoorbeeld huurprijsklassen).

Leystromen heeft voor de korte termijn nog de nodige nieuwbouwprojecten 'in de pijplijn' zitten. We verwachten eind 2025 een kleine 350 woningen opgeleverd te hebben in 16 verschillende projecten. Maar ook daarna is het van belang om nieuwe woningen te blijven toevoegen aan onze portefeuille. Naast het toevoegen van extra woningen is het 'vernieuwen' van onze portefeuille van belang.

De urgentie om tijdig over passende bouwlocaties te beschikken, is besproken met de gemeenten. In 2022 gaan we samen met gemeenten (opnieuw) verkennen op welke wijze we invulling kunnen geven aan de nieuwbouwopgave. Samenwerking met particuliere ontwikkelaars maakt daar ook deel van uit.

In het verlengde van eerdere Leantrajecten hebben we in 2021 ons nieuwbouwproces onder de loep genomen. Omdat dit een nogal omvangrijk proces is, kozen we ervoor om ons in eerste instantie te richten op de Acquisitie- en Initiatieffase.

Het doel van elk Leantraject is de klantwaarde vergroten, bedrijfswaarde reduceren en verspillingen elimineren.

Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen binnen dit proces. Een daarvan is dat een duidelijk acquisitiefase ontstaat waarin de nieuwbouwopgave (uit de portefeuillestrategie) de basis vormt om actief naar potentiële bouwlocaties op zoek te gaan.

Om de nieuwbouwambitie te realiseren hebben we in de prestatieafspraken met de gemeenten vastgelegd dat we in 2022 een meerjarenplan voor de nieuwbouw van betaalbare sociale huurwoningen opstellen voor elke gemeente. Verder is de intentie uitgesproken dat gemeenten in de afspraken die ze met marktpartijen maken, vastleggen dat zij de nieuwbouw van (sociale) huurwoningen bij voorkeur realiseren in samenwerking met én voor Leystromen (of een andere lokale corporatie). Zo wordt het beste geborgd dat de voorraad langjarig beschikbaar en toegankelijk blijft voor de doelgroep die daarop is aangewezen. Bij nieuwbouwontwikkeling ligt de focus op het realiseren van sociaal betaalbare nieuwbouw met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Op voorhand wordt op duidelijkheid geschept over de kwaliteit die de corporatie(s) hierbij voor ogen heeft/hebben.

Bedrijfsonroerendgoed, Maatschappelijk vastgoed, Zorgvastgoed (BOG,MOG,ZOG)

We stelden in 2021 een visie op voor ons Bedrijfsonroerend goed (BOG), ons Maatschappelijk onroerend goed (MOG) en ons Zorgvastgoed (ZOG). Daarvoor keken we naar welke strategische doelen van Leystromen het BOG/MOG/ZOG-bezit bijdraagt en of we deze willen blijven bouwen, beheren en exploiteren. De visie en strategie zijn bepaald, rekening houdend met interne en externe factoren.

In basis geldt dat Leystromen de BOG- en MOG- portefeuille niet meer uitbreidt en incourant vastgoed (waaronder ook een beperkt deel ZOG-vastgoed) waar mogelijk wordt uitgepand. De belangrijkste argumenten hiervoor zijn:

- Hoewel het bouwen, beheren en exploiteren van BOG/MOG/ZOG vanuit de Woningwet in principe nog steeds toegestaan is, sluit het vaak niet (direct)

aan op de kerntaak van Leystromen: het exploiteren van betaalbare huurwoningen voor mensen met een te laag inkomen om op andere wijze passende huisvesting te vinden.

- De aanwezigheid van de voorzieningen wordt als waardevol beschouwd, vooral als deze zich in de nabijheid van de huurwoningen van Leystromen bevinden. Dat betekent echter niet dat Leystromen (nog steeds) eigenaar van de panden moet zijn.
- Vaak zijn het panden of eenheden die incourant zijn of moeilijk te transformeren zijn voor andere doeleinden zoals 'regulier' wonen. Dat heeft te maken met bouwkundige, technische en/of financiële aspecten.
- Vanuit de interne organisatie is Leystromen niet primair gericht op financieel en technisch beheer van de panden die meestal een andere aanpak vragen dan reguliere woningen vragen.
- Op de middellange termijn zullen de nodige panden ook nog (verder) verduurzaamd moeten worden vanwege de benodigde CO₂-reductie.
- Inkomsten die gegenereerd worden bij verkoop van (een deel van) het bedrijfsonroerendgoed, worden benut om verder te kunnen investeren in de woningportefeuille van Leystromen. Met name op het gebied van nieuwbouw en renovatie/verduurzaming liggen grote opgaven voor zowel de korte als langere termijn.

Van hieruit werkten we verschillende strategieën uit op cluster/eenheidsniveau in de vorm van 'strategielabels'. De visie op BOG, MOG en ZOG is vertaald naar onze Begroting 2022 en verder.

Aanbestedingsbeleid

In 2021 startten we met het opstellen van een nieuw integraal inkoopbeleid, waarbij we aanbesteding als een vorm van inkopen beschouwen. Hoewel Leystromen vooralsnog geen aanbestedende dienst is, hanteren we binnen het nieuwe beleid wel de beginselen van aanbesteding: gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit. Ook sorteren we in eventueel beleid voor op mogelijke wettelijke wijzigingen met betrekking tot aanbesteding. Als het nodig is, kunnen we dan snel schakelen. Na de vaststelling van het inkoopbeleid in 2022, zullen we de wettelijke ontwikkelingen dan ook nauwgezet blijven volgen.

Wonen en zorg

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

Eind 2021 leverden we een mooi project op waar wonen en zorg samenkomen: Anders Wonen aan de Van Bommelhof in Moergestel, voor mensen met geheugenproblematiek en/of aanverwante zorgvragen. In deze kleinschalige woonvorm met 17 appartementen woont een ondernemersechtpaar dat samen met andere zorgprofessionals de zorg gaan verlenen.

In 2021 startten we met een traject om te komen tot een visie op Wonen met Zorg. We namen deel aan een regionale Woonzorganalyse samen met gemeenten, corporaties en zorgpartijen. De resultaten worden in februari 2022 verwacht en geven verdere input voor een definitieve visie op het onderwerp.

In 2020 was het contact met onze zorgpartners vooral gericht op de (technische) maatregelen die genomen moesten worden om het coronavirus zoveel mogelijk buiten de deur te houden. In 2021 richtten we ons daarentegen vooral op het welbevinden en de sociale impact van het virus op bewoners en zorgverleners. In samenwerking met zorgpartijen keken we steeds naar wat nodig was en de impact daarvan op het welbevinden van onze bewoners. Leystromen hield hierbij vooral oog voor de belangen van onze eigen huurders wanneer die onder één dak wonen met huurders van een zorgpartij. Daarbij probeerden we een goede balans te vinden tussen noodzakelijke maatregelen vanuit wetgeving en het welzijn van de bewoners. Gevoelens van eenzaamheid onder de bewoners maakten het soms moeilijk deze balans te vinden. In samenwerking met zorgpartijen hebben we de afwegingen steeds zeer zorgvuldig gemaakt met oog en oor voor ieders belang.

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 hier-

voor 2 bestaande woningen beschikbaar. In 2020 stopten we met de woning in Hilvarenbeek (bedoeld voor de overige gemeenten in ons werkgebied). Van deze woning werd geen gebruik gemaakt.

Van de woning in Rijen (voor de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen) wordt wel veel gebruik gemaakt; deze was het hele jaar bewoond. Deze woning blijft daarom in gebruik voor het bestemde doel. De gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau zijn hierbij niet meer aangehaakt. In plaats daarvan is de gemeente Tilburg aangesloten.

In de gemeente Goirle werd aan het eind van het jaar besloten tot de inzet van een 'eigen' logeerwoning in 2022. De voorwaarden hiervoor worden begin 2022 verder uitgewerkt.

2.2 TOEWIJZING EN VERHUUR

Leystromen had in 2021 in totaal 9.810 zelfstandige woningen: 6.263 eengezinswoningen en 3.547 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. 99.136 ingeschreven woningzoekenden (stand 31 december 2021) kunnen op onze woningen reageren via www.woninginzicht.nl.

22.521 actief woningzoekenden deden dat al dan niet succesvol in 2021. Actief woningzoekenden zijn woningzoekenden die in het afgelopen jaar minstens 1 keer hebben gereageerd.

Het gemiddeld aantal reacties in 2021 per actief woningzoekende was 28,3.

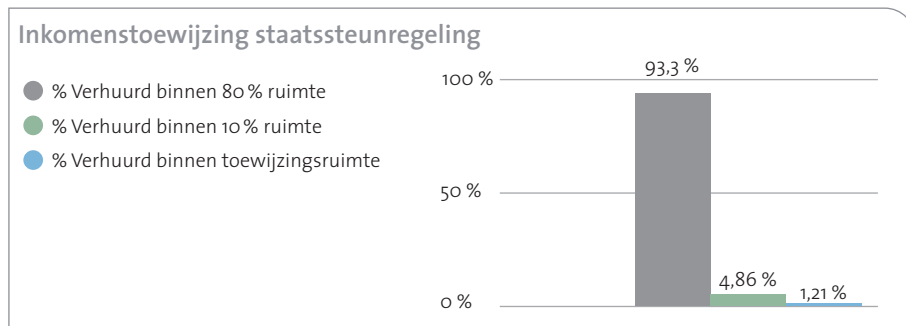
Staatssteunregeling

Volgens de geldende Europese wet- en regelgeving moeten wij onze vrijkomende gereguleerde (sociale) woningen als volgt toewijzen in 2021:

- Minimaal 80 % van de woningen moeten we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 40.024;

- Maximaal 10 % van de woningen mogen we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 40.024 tot € 44.655;
- 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 € 633,25 (voor één- en tweepersoonshuishoudens; prijspeil 2021) of € 678,66 (voor 3 of meer personen; prijspeil 2021).

Dit jaar wezen wij 97,85 % van onze woningen passend toe aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Daarmee voldoen we aan de norm.



Mutatiegraad

In 2021 was de mutatiegraad 5,22 %. De mutatiegraad is gebaseerd op het aantal verhueringen van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in 2021, exclusief nieuwbouw. De mutatiegraad heeft invloed op de huuropbrengsten, leegstand en onderhoudskosten.

Mutatiegraad van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden per 31 december 2021

Prijscategorie woning	Mutaties excl. nieuwbouw	Aantal wooneenheden	Mutatiegraad
t/m € 633,25	318	7.948	4,00 %
Tussen € 633,25 en € 678,66	86	1.037	8,29 %
Tussen € 678,66 en € 752,33	91	663	13,73 %
€ 752,33 en hoger	25	307	8,14 %
Totaal	520	9.955	5,22 %

Verhueringen (DAEB)

In 2021 verhuurden wij 520 woningen opnieuw; 131 daarvan via bemiddeling (26 %). In 2021 adverteerden wij 390 keer een woning. In totaal ontvingen wij 73.739 reacties op die advertenties. Dat is een reactiegraad van 122,08.

In totaal ontvingen wij 618 weigeringen van woningzoekenden op aangeboden woningen. 44 daarvan kwamen van woningzoekenden met voorrang/urgentie.

52,8 % van de nieuwe huurders bleef binnen dezelfde gemeente. Van de 73.739 reacties op onze advertenties deed 11,6 % dat binnen de eigen gemeente.

2.3 WONING ZOEKEN

Monitoren zoekduur

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'.

Wij meten continu hoe lang de zoekduur voor een woning is. De zoekduur is de tijd tussen het plaatsen van hun eerste reactie en de verhuurdatum van de door de woningzoekende geaccepteerde woning.

We zien een stijgende lijn in zoekduur 2018: 5,19 maanden, 2019: 7,47 maanden, 2020: 8,65 maanden en 2021: 10,18 maanden.

We keken afgelopen jaar met andere corporaties in onze regio naar klantwaarde. Daarom startten we een onderzoek naar de huidige manier van woonruimte-verdeling en hoe woningzoekenden hiernaar kijken. In september 2021 deelden we de resultaten met gemeenten en huurdersorganisaties. Aan het eind van het jaar kregen we de bestuurlijke opdracht om de resultaten van het onderzoek te vertalen naar mogelijke oplossingen.

Woningzoekenden lieten weten dat de rol van de inschrijfduur wat kleiner mag worden. En dat er meer aandacht moet zijn voor de persoonlijke situatie van woningzoekenden en de passendheid van een woning bij die situatie.

Middeninkomens

We maakten we in 2021 een start om te komen tot een visie op middeninkomens. Dit traject ronden we af in 2022. Daarmee hebben we kaders voor onder andere het toewijzingsbeleid, huurbeleid en de portefeuillestrategie, voor zowel ons DAEB als niet-DAEB bezit.

Experimenteren

In het najaar van 2020 startten we met een pilot voor spoedzoekers. We verhuurden 14 nieuwbouwwoningen in Oisterwijk aan 'spoedzoekers' met een tijdelijk huurcontract van 2 jaar. Standaard vervalt de inschrijfduur wanneer een huurovereenkomst wordt gesloten. In deze pilot behielden huurders hun inschrijfduur. De insteek van het experiment was dat de huurders na 2 jaar doorstromen naar een 'reguliere' woning. In 2021 evalueerden we deze pilot. De conclusie hiervan was dat het aantal daadwerkelijk geïnteresseerde woningzoekenden beperkt was. En de beoogde doorstroming vond onvoldoende plaats. Eind 2021 besloten we daarom te stoppen met deze pilot.

Aanpak schaarste op de woningmarkt

Zowel gemeenten als Leystromen zien een toenemende druk op de woningmarkt waarbij we vooral een toenemende vraag zien naar (betaalbare) woningen. Conform de prestatieafspraken 2021 zijn Leystromen en de ABG-gemeenten (Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen) samen gestart met een onderzoek hoe we samen de doorstroming in de ABG-gemeenten kunnen stimuleren. Alle kansen en mogelijkheden die Leystromen en de gemeenten zien, zijn in een effort/impact-diagram gezet. Hiermee is de meest gunstige verhouding te bepalen tussen de mate van inspanning en de impact. We spraken af dat we vanaf 2022 diverse thema's samen oppakken.

We benoemden kansen die verder gaan dan het toevoegen van nieuwe (tijdelijke) woningen. Het stimuleren van doorstroming is een belangrijk onderdeel. In 2022 maken we hierover uitvoeringsafspraken; ook met de andere 3 gemeenten.

Verschillende gemeenten hebben behoefte aan flexwoningen. Hiermee worden tijdelijke woningen (op een tijdelijke locatie) bedoeld. Ze zijn in principe verplaatsbaar. De toenemende stroom van vluchtelingen en de uitstroom vanuit beschermd wonen zijn belangrijke redenen van de behoefte aan flexwoningen.

Leystromen oriënteerde zich op de mogelijkheden. We staan positief tegenover de realisatie van tijdelijke woningen. En we denken dan ook graag mee met gemeenten. Daarbij is een combinatie met andere maatregelen mogelijk om doorstroming binnen de woningmarkt te bevorderen. Bijvoorbeeld door het aantal woningen te verhogen door woningdelen of bestaande (kantoor)panden in te zetten voor wonen.

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 en arbeidsmigranten.

Streven en realisatie

Voor 2021 spraken we met huurdersorganisaties en gemeenten af dat maximaal 15 % van de vrijgekomen DAEB-woningen direct toegewezen mag worden aan een bijzondere doelgroep.

Gemiddeld heeft Leystromen 8 % vrijgekomen DAEB-woningen direct toegewezen, variërend per gemeente tussen 9 % (Alphen- Chaam) en 18 % (Baarle Nassau, Hilvarenbeek).

Vergunninghouders

De gemeenten in ons werkgebied krijgen tweejaarlijks een taakstelling opgelegd door de Rijksoverheid voor de huisvesting van vergunninghouders. Jaarlijks maken we afspraken met gemeenten en huurdersverenigingen over de huisvesting van deze doelgroepen.

Voor de taakstelling waren maxima afgesproken; die vallen binnen de 15 % maximaal direct toe te wijzen. In totaal zijn 40 woningen toegewezen aan statushouders. Daarnaast zijn vergunninghouders kamergewijs gehuisvest in de gemeente Gilze en Rijen.

Contingent, maatwerk en urgentie

We ontvangen ook verzoeken voor de huisvesting van andere bijzondere doelgroepen. Ook deze groepen vallen onder de eerder genoemde 15 %.

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 2021 totaal 25 woningen aan deze doelgroepen toe.

Bijzondere doelgroepen	Aantal woningen
Vergunninghouders	40
Contingent, maatwerk en urgentie	25
TOTAAL	65

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.

Leystromen heeft Glorieux vanaf eind 2018 verhuurd. De huurder heeft het pand geschikt gemaakt voor de huisvesting van arbeidsmigranten en hiervoor in eind 2019 een vergunning aangevraagd. De gemeente Dongen heeft in februari 2020 de omgevingsvergunning voor 10 jaar afgegeven. Na verschillende bezwarenprocedures door omwonenden, is halverwege 2021 de vergunning definitief geworden. Er mogen 100 arbeidsmigranten (inclusief beheerders) in het gebouw wonen.

Elke maand kwamen er 10 nieuwe bewoners bij in Glorieux. Toen er 50 bewoners waren, heeft een evaluatie plaatsgevonden met direct omwonenden, de wijkraad en gemeente. Vanwege corona heeft deze evaluatie schriftelijk plaatsgevonden. De huurder heeft overwegend positieve reacties gehad. Enkele aandachtspunten zijn direct opgepakt door de huurder. De huurder is nu in gesprek met de gemeente om verder uit te breiden naar 100 arbeidsmigranten. In juli 2022 wordt weer een evaluatie gepland.

De arbeidsmigranten zijn erg tevreden over de huisvesting. ContourdeTwern, een organisatie voor maatschappelijk werk, houdt zich bezig met de integratie van de arbeidsmigranten in de wijk. Er worden rondom Glorieux fietslessen gegeven aan zowel nieuwkomers in de wijk als arbeidsmigranten. Later volgen verkeers- en kooklessen. In het park ligt een vervallen moestuin. Deze wordt opgeknapt door wijkbewoners. Onze huurder draagt graag bij aan deze projecten.

2.5 ONDERHOUD

Visie op onderhoud

In 2020 richtten we intern het cluster onderhoud anders in. Het idee daarachter was dat we zo de werkzaamheden effectiever organiseren en nog beter samenwerken. Afgelopen jaar evalueerden we deze nieuwe opzet met elkaar en constateerden we dat de aanpassing goed functioneert.

Taken en verantwoordelijkheden van de betrokken onderhoudsteams zijn voor alle collega's een stuk duidelijker geworden. Hierdoor wordt inderdaad effectie-

ver en prettiger samengewerkt. En dat heeft een positief effect op de dienstverlening naar onze huurders.

We streven continu naar verbetering. Iedere verbetering die positief bijdraagt aan onze dienstverlening is er één. Maar minstens zo belangrijk is natuurlijk de gezondheid van onze collega's en klanten. Omdat we ook dit jaar werkten volgens het protocol 'Samen veilig doorwerken', konden we onze werkzaamheden gezond en veilig uitvoeren.

Niet gepland onderhoud

Leystromen werkt met een eigen onderhoudsdienst en met een aantal onderhoudsbedrijven om storingen op te lossen en gebreken te herstellen.

In 2021 besteedden we € 4.248.000 (2020 € 4.168.000) aan reparatieonderhoud, renovatieonderhoud en woningaanpassingen op basis van een medische indicatie.

We voerden aan 614 woningen mutatieonderhoud uit voor een bedrag van totaal € 5.030.000. (2020 € 3.254.000) De mutatiekosten namen ten opzichte van voorgaande jaren toe. Dit is het gevolg van het muteren van woningen van vóór 1980 met huurcontracten langer dan 20 jaar. Bij deze woningen was sprake van achterstallig onderhoud dat ten laste van mutatieonderhoud is uitgevoerd.

Gepland onderhoud

In 2021 besteedden we € 11.274.000 (2020 € 9.070.000) aan gepland onderhoud bij 2.011 woningen. De geplande werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het vervangen van kozijnen, dakbedekking, cv-ketels, automatische deuropeners en liften. Het jaarlijks terugkerende buitenschilderwerk vormt hiervan een grote kostenpost. In 2019 startten we met resultaatgericht samenwerken (RGS) voor buitenschilderwerk en ondergrondherstel. De jaarlijkse kosten hiervoor zijn tot en met 2026 hoger dan de periode voor het invoeren van RGS. Dat komt door het eenmalig verhogen van de basiskwaliteit van het schilderwerk. Op de langere termijn gaan we dat 'terugverdienen' door de betere basiskwaliteit van het werk. Eind 2026 zijn alle woningen geschilderd volgens de principes van RGS.

Vervangen badkamers, keukens en toiletten

In 2021 zijn we gestart met de seriematige vervanging van badkamers, keukens en toiletten. Badkamers en toiletten van 25 jaar of ouder en keukens van 20 jaar of ouder komen hiervoor in aanmerking. Op basis van deze uitgangspunten selecteerden we een aantal clusters.

We bezochten 150 geselecteerde woningen. Dat leidde tot vervanging van 81 badkamers, 43 keukens en 73 toiletten. We zetten hiervoor drie aannemersbedrijven in. Aan het eind van het jaar waren de werkzaamheden volgens afspraak afgerond. De totale investering voor dit project bedraagt ruim € 1.600.000.

Vervanging van een badkamer en/of toilet heeft een grote impact op het wooncomfort van de bewoner. Een badkamer kan 7 tot 9 dagen niet gebruikt worden. En bewoners moeten zelf op zoek naar een douchegelegenheid. Om onze bewoners hierin beter tegemoet te komen kochten we mobiele douchewagens. Deze zijn ingericht met een toilet, wastafel en douchegeedeelte. De wagen wordt voor de deur van bewoners geparkeerd zodat zij hier makkelijk gebruik van kunnen maken.

Bij de vervanging van een keuken, kan de bewoner kleuren kiezen voor de keuken, wand- en vloertegels. Tot nu toe maken zij de keuze op basis van kleurstalen. Om bewoners een veel beter idee te geven van kleur en materiaal, kochten we een mobiele showroom. Hierin zijn alle materialen en kleuren uitgebreid te bekijken. Ook de mobiele showroom wordt in de straat geparkeerd.

In 2022 gaan we verder met dit project.

Schuttingen

Leystromen vindt de kwaliteit van haar bezit en het woongenot van haar huurders belangrijk. Huurders(verenigingen) gaven aan een goede erfafscheiding belangrijk te vinden. In 2020 stelden we daarom schuttingbeleid vast. Als uitvloeisel daarvan plaatsen of repareerden we 273 schuttingen voor een bedrag van totaal ongeveer € 415.000.

Serviceabonnement

Leystromen biedt haar klanten een Serviceabonnement aan. Tegen een geringe maandelijkse vergoeding voeren wij voor abonnees onderhoudswerkzaamhe-

den uit die een huurder anders zelf zou moeten uitvoeren of betalen. De onderhoudsdienst van Leystromen of een van onze vaste onderhoudspartners voert de onderhoudswerkzaamheden uit; de kosten hiervan worden niet bij de huurder in rekening gebracht.

In 2021 hadden 3.642 huurders een Serviceabonnement.

ZAV-beleid

Leystromen vindt het belangrijk dat huurders van hun huis een thuis kunnen maken. We herijkten daarom het beleid voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).

Wet Natuurbescherming

Natuurlijk werkten we ook aan het voldoen van wettelijke verplichtingen. Zo voerden we in 2021 het verplichte soortenonderzoek en monitoring uit van bedreigde diersoorten in Rijen, Gilze en Goirle. De rapportages hierover van Arcadis zijn tijdig en volledig ingediend bij Omgevingsdienst Brabant Noord. Hiermee voldeden we aan onze wettelijke verplichting. Deze onderzoeken maken deel uit van de generieke ontheffing voor de Wet Natuurbescherming. In 2022 worden in de overige kernen diezelfde onderzoeken uitgevoerd.

In 2018 kregen we als een van de eerste corporaties in Noord-Brabant generieke ontheffing op de Wet Natuurbescherming. Deze ontheffing heeft een geldigheidsduur van 5 jaar. Als basis van deze ontheffing is een Soorten Managementplan (SMP) opgesteld. Hierin staat hoe wij omgaan met bedreigde diersoorten bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan de buitenzijde van ons vastgoed.

EED-audit

Een andere verplichting is het laten uitvoeren van een EED energie-audit. Deze audit komt voort uit de Europese Energie-Efficiency Richtlijn (EED). In deze audit wordt geanalyseerd welke energiebesparingsmogelijkheden een bedrijf of instelling heeft. Hieruit kwam een energiebesparingsadvies voort voor ons kantoorpand en voor de BOG/MOG/ZOG-panden van Leystromen. De adviezen gingen over het optimaliseren van de instellingen van de gebouwbeheersystemen, verlichting vervangen door LED-verlichting en het isoleren van cv-leidingen.

De rapportage is aan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) aangeleverd. Daarmee hebben we aan de auditplicht voldaan. In 2022 geven we vervolg aan de energiebesparende aanbevelingen uit de rapportage.

Informatieplicht energiebesparing

Vergelijkbaar met de EED-audit is de Informatieplicht Energiebesparing. Dit betreft Nederlandse regelgeving waarbij, op basis van enkele verbruiksenmerken, een gebouw onderzocht wordt op energiebesparingspotentieel. Deze onderzoeken raken vooral bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed. In 2021 zijn 12 locaties onderzocht; de rapportages hiervan zijn ook aan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland aangeleverd. In 2022 geven we, samen met de gebruikers van deze locaties, vervolg aan de verplichtingen die in de rapportage zijn gesteld.

NTA 8800

Per 1 januari 2021 is de NTA 8800 van kracht. Deze vervangt de NEN 7120 bij de bepaling van de energieprestatie van een woning. Voorheen spraken we over een energie-index; nu is de EP-2 de eenheid waarin de energieprestatie van een woning wordt uitgedrukt. Door deze verandering was een dataconversie nodig van de ene naar de andere rekenmethode. Daar hoort een gefaseerde software-update en het uitvoeren van de nodige datacontroles ook bij. Deze conversie is in samenwerking met een externe partij succesvol uitgevoerd. In 2022 worden de geconverteerde data verbeterd op basis van woningopnames.

Rookmelderplicht

Sinds 2003 zijn rookmelders in woningen bij nieuwbouw verplicht. Vanaf 1 juli 2022 worden rookmelders ook verplicht in bestaande bouw. Deze verplichting komt voort uit zowel het Bouwbesluit 2012 als het nieuwe Besluit Bouwwerken en Leefomgeving (BBL). Eind 2021 zijn we gestart met het voorbereiden van dit project.

Uit inventarisatie bleek dat bij ruim 7.500 woningen een of meerder melders geplaatst moeten worden. De controles en uitvoering van het plaatsen van ongeveer 17.000 melders is ondergebracht bij onze vaste onderhoudspartners. Deze zijn door de fabrikant en de externe adviseur brandveiligheid van Leystromen

geïnstreerd waar en hoe de melders gemonteerd moeten worden. Onze huurders zijn geïnformeerd dat een van onze vaste onderhoudspartners zal langskomen voor de controle en eventuele plaatsing. De werkzaamheden zijn gestart in 2021 en worden voor 1 juli 2022 volledig uitgevoerd.

Meerjarenonderhoudsplanung

Om als organisatie vooruitgang te boeken is een solide basis voor het groot onderhoud belangrijk. De totale onderhoudsplanung van ons vastgoed vormt hiervoor een cruciaal onderdeel. Met een betrouwbare, realistische en kwalitatief hoogwaardige meerjarenplanung willen we ons geld uitgeven op de plaatsen waar dat nodig is.

In 2021 concludeerden we dat de kwaliteit van onze onderhoudsplanung onvoldoende is. De basiskwaliteit moet omhoog. Om dit te realiseren zijn we gestart met de uitwerking van een nieuw onderhoudsbeleid, kwaliteitskader en verbeterd planproces. In het eerste half jaar van 2022 worden deze verbeteringen verder doorgevoerd en verwerkt in de jaarplanung van 2023 en de daaropvolgende jaren. Naast het op orde brengen van de basis worden in 2022 ook fysieke inspecties uitgevoerd om de onderhoudsstaat van ons vastgoed aan de binnen- en buitenzijde vast te leggen.

Digitaliseren vastgoedgegevens

Dit jaar ronden we de digitalisatie van onze woningplattegronden en geveltekeningen af. Deze digitale tekeningen gebruiken we onder andere bij de verhuur van woningen maar ook bij het bepalen van bijvoorbeeld hoeveelheden verf of tegels voor het opstellen van kostenbegrotingen. Het valideren van de in 2021 gemaakte tekeningen in de woningen zelf is door corona uitgesteld. In 2022 gaan we hiermee aan de slag.

Woningcartotheek

Dagelijks ontstaat en gebruiken we veel informatie van onze woningen. Het vastleggen daarvan kan beter. Daarom zijn we in 2021 gestart met specifieke software voor het vastleggen en gebruik van woning-georiënteerde data.

In 2021 verkenden we de mogelijkheden en de impact die de software kan hebben op onze werkprocessen. Begin 2022 ronden we de contractonderhandelin-

gen af en kunnen we van start met de implementatie.

Samenwerking vaste onderhoudsbedrijven voor reparatie- en mutatieonderhoud

Na een zorgvuldig en intensief voortraject gingen we in 2021 verder met de inrichting en voorbereiding van deze nieuwe samenwerking. We brachten het aantal bouwkundige onderhoudsbedrijven terug naar drie. In het voorjaar startten we met de uitvoering.

We maakten met deze drie bedrijven specifieke afspraken over klanttevredenheid, kwaliteit en het proces. Eén van de afspraken bijvoorbeeld is dat reparatieverzoeken in één keer goed worden opgelost. Of de gemaakte afspraken worden nagekomen gaan we meten met behulp van slimme digitale oplossingen. In 2022 gaat onze aandacht uit naar het verder inbedden en sturen van de gemaakte afspraken.

De lopende overeenkomsten met onze vaste vier elektrotechnische en loodgietersbedrijven continueerden we. In 2022 maken we met deze bedrijven afspraken over verdere professionalisering en verbetering van onze dienstverlening.

Het uitvoeren van kleine enkelvoudige klussen doen we graag zelf. Denk hierbij aan het herstellen of vervangen van een dakraam en opnieuw afkitten van een douchehoek of aanrechtblad. Zo blijven we in goed contact met onze klanten.

2.6 INVESTEREN IN DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een van onze strategische hoofdthema's. 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 haar 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 langetermijnvisie 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 wijk-niveau een transitievisie warmte vast te stellen, waarin zij o.a. 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.

Zonne-energie

Zo stelden we in 2021 zonnepanelenbeleid vast, waarbij we planmatig zonnepanelen plaatsen. De eerste projecten met grondgebonden woningen zijn inmiddels opgestart (zie 2.1).

Daarnaast zijn we een onderzoek gestart naar de inzet van daken van Leystromen voor de opwekking van zonne-energie via de 'postcoderoos'-regeling. Hierbij zou het dakoppervlak tegen een vergoeding ter beschikking worden gesteld aan een energiecoöperatie. De vergoeding komt dan ten goede van huurders van Leystromen. Dit onderzoek loopt verder in 2022.

Een logische stap op weg naar aardgasloze woningen is daarnaast het terugdringen van de energiebehoefte. Leystromen doet dat op verschillende manieren. Enerzijds door het treffen van energiebesparende maatregelen door woningen verder te isoleren (zie 2.1). Anderzijds kijken we ook naar andere manieren om energie te besparen. De pilot Witgoed, die in 2020 gestart is op locatie de Wingerd in 2020, liep ook in 2021 door.

Pilot aardgasloze woningen

In 2018 startten wij met een pilot om een aantal bestaande woningen zonder bouwkundige aanpassingen aardgasloos te maken. De woningen in deze pilot worden all-electric gemaakt met behulp van verschillende installatieconcepten. Daarna worden de woningen verhuurd; de ervaringen monitoren we. Deze kunnen in de toekomst gebruiken bij het opschalen.

2 Woningen zijn uitgevoerd met infrarood techniek, 1 woning met een ventilatiewarmtepomp en 1 woning met een elektrische inductie unit. De 4 pilotwoningen worden alle bewoond. De ervaringen van de huurders zijn positief. Tussentijds deden we kleine aanpassingen om het comfort en het verbruik te verbeteren.

Daarnaast hebben we nog 2 pilotwoningen in voorbereiding: met luchtwaterwarmtepomp en Photovoltaïsch Thermisch systeem (PVT)-techniek. Bij de monitoring hiervan kijken we onder andere naar de beleving van de huurder, of het systeem goed werkt en naar het verbruik. Deze informatie gecombineerd met de investeringskosten en de praktische uitvoerbaarheid, bepalen mede welke keuze we in de toekomst maken om ons bestaand bezit aardgasloos maken.

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. Daaruit bleek dat de bouwkosten lager waren dan bij traditionele bouw. Daardoor konden de kleine blokken woningen (3-onder-1-kap) binnen budget worden gerealiseerd. Daarbij is wel belang dat de aanbiedende partij een aanzienlijke 1-malige korting gaf om een plek te bemachtigen op de bouwmarkt in Zuid Nederland. Daarnaast was de locatie én een uitleggegebied én vrij aan te besteden. Tot slot paste het product bij beeld-kwaliteitsniveau dat de gemeente graag wilde én bij het woningtype dat Leystromen voor ogen stond.

De belangrijkste conclusies uit de evaluatie:

- Circulair prefab nieuwbouw is nu niet goedkoper dan andere standaard prefab nieuwbouw.
- Toepassen van een circulair concept/product lukt niet altijd. Er kunnen al bestaande verplichtingen zijn met ontwikkelaar(s) en/of aannemers die een circulair product niet kunnen aanbieden.
- Toepassing van een circulair concept/product past niet altijd bij het gevraagde beeld-kwaliteitsniveau en de gevraagde product-marktcombinatie.
- Toepassing van circulariteit is vanwege mogelijke hergebruik van materialen een kans bij aankomende wijkvernieuwingen waar sloop-/nieuwbouw de orde is.
- Leystromen blijft kijken naar wat er beschikbaar/mogelijk is op gebied van circulariteit.

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. Met gemeenten en de huurdersorganisaties spraken we eerder in de Prestatieafspraken af dat onze woningvoorraad in elke gemeente uiterlijk in 2023 over gemiddeld energielabel B beschikt. Dat doen we in de meeste gevallen door onze woningen uit te rusten 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 stimuleren tot deelname. 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. Op die manier werken tegelijkertijd aan zowel de verduurzaming als de betaalbaarheid van onze woningen. Wanneer bij mutatie energetische verbeteringen worden doorgevoerd, verhogen we de huur wel.

Voortgang

In 2021 deden we de volgende investeringen om woningen energetisch te verbeteren.

	Aantal woningen	Bedrag
Energetische verbeteringen (project)	441*	€ 6.640.000
Energetische verbeteringen bij mutatie	96	€ 635.000
Energetische verbeteringen bij reparatieonderhoud	22	€ 72.000
Energetische verbeteringen bij planmatig onderhoud	382	€ 1.820.000
Energetische verbeteringen (pilots)	29	€ 202.000
Totaal	970	€ 9.369.000

*Exclusief eenheden nagekomen kosten 2020

Energielabels

Per 31 december 2021 ziet de verdeling van energielabels over de totale voorraad zelfstandige woningen er als volgt uit:

LABELS	stand 31-12-2021		stand 31-12-2020	
	Percentage	Aantal woningen	Percentage	Aantal woningen
A++	1 %	124	1 %	124
A+	3 %	249	2 %	212
A	31 %	3.077	25 %	2.454
B	21 %	2.043	19 %	1.856
C	31 %	3.037	36 %	3.545
D	7 %	702	10 %	1.026
E	4 %	332	4 %	375
F	2 %	222	2 %	150
G	0 %	16	1 %	79
onbekend	0 %	8	0 %	8
Totaal	100%	9.810	100%	9.829

In 2021 had 56 % van de woningen energielabel B of hoger. In 2020 en 2019 was dat respectievelijk 47 % en 38 %. Onze ambitie is dat eind 2023 onze gehele voorraad woningen gemiddeld energielabel B heeft.

Gemiddeld energielabel per gemeente per 31-12-2021

Gemeente	Energielabel 2021	Energielabel 2020
Alphen-Chaam	B	B
Baarle-Nassau	B	B
Gilze en Rijen	B	C
Goirle	B	B
Hilvarenbeek	B	B
Oisterwijk	C	C

2.7 NIEUWBOUW EN VERKOOP

Oplevering nieuwbouwprojecten

In 2021 leverden we 28 woningen op in 2 nieuwbouwprojecten:

- **Rijen, Van Oldenbarneveldtlaan**
9 woningen
- **Moergestel, hoek Kerkstraat – St. Ermelindishof (Van Bommelhof)**
In samenwerking met Het Andere Wonen voor mensen met geheugenproblematiek (dementie)
17 appartementen met 2 algemene ruimtes, 1 ouderwoning en 1 logeerwoning

In aanbouw zijnde nieuwbouwprojecten

- **Goirle, locatie voormalig Van Besouw terrein (Zuidrand)**
13 woningen
- **Hilvarenbeek, Holstraat**
8 woningen

Verkoop

In 2020 is het verkoopbeleid herijkt. Omdat verkoop een belangrijk middel is om zowel een deel van onze doelgroep te huisvesten als om middelen te genereren ten behoeve van onze doelgroep, hebben we onder andere besloten het aantal koopgarant woningen af te bouwen. Daarnaast nemen we een anti-speculatie-

beding op in onze verkoopcontracten. Zo blijven woningen ten goede komen van onze doelgroep.

Conform dit beleid vonden in 2021 de volgende verkoopactiviteiten plaats:

We verkochten 50 reguliere huurwoningen:

- 13 woningen aan zittende huurders
- 30 woningen op de vrije markt. 2 Woningen hiervan zijn teruggekocht als koopgarant maar doorverkocht zonder koopgarant.
- 7 woningen in het project Rijen Zuid waarvan 2 aan huurders en 5 op de vrije markt
- 2 vrije sector woningen.

In 2021 hadden we 57 woningen met een koopgarantregeling. In 2020 waren dat er nog 59.

Verkoop Klooster Goirle

Eind 2021 verkochten we het Klooster aan de Tilburgseweg in Goirle aan een bouwer/ontwikkelaar. Deze gaat het complex door renovatie en nieuwbouw omvormen tot een mooie woon-/zorglocatie. Een gedeelte van het perceel aan de achterzijde blijft eigendom van Leystromen. We onderzoeken daar de mogelijkheid tot bouw van sociale appartementen.

Grondpositie Tilburgseweg/Kalverstraat in Goirle

Deze grondpositie is al sinds 2006 in bezit van Leystromen. In de loop der jaren sneuvelden verschillende planontwikkelingen. Na aanpassing van de randvoorwaarden vanuit de gemeente ligt er nu een haalbaar ontwikkelplan. Omdat in dit plan geen sociale woningen zijn voorzien, verkoopt Leystromen deze grondpositie. In 2021 tekende Leystromen hiervoor een koopovereenkomst. De overdracht vindt plaats wanneer het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is; maar uiterlijk op 1 oktober 2023. De middelen die hierdoor beschikbaar komen, zetten we op een andere plaats in.

2.7.1 WIJKVERNIEUWING

Leystromen en de gemeente Gilze en Rijen zijn volop bezig met de voorbereiding voor de vernieuwing van de Militaire wijk in Rijen-Zuid. Dat doen we in nauwe samenwerking met de bewoners in de wijk. 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 van deze tijd en willen we betere passende sociaal-maatschappelijke aspecten faciliteren. Dat laatste doen we door bewoners te stimuleren actief mee te doen om hun (collectieve) wensen te realiseren en vast te houden na de fysieke ingreep.

Het project heeft in 2021 verder vorm gekregen ondanks vertragingen en beperkingen door de coronapandemie. Met de bewoners zijn verschillende initiatieven opgestart (zie 3.1). Met de thema's 'groen en kunst' werd met de methode 'place-making' gewerkt aan verbetering van de openbare ruimte. En een projectgroep ging aan de slag met 'de gekantelde buurt'. Hierin werd onderzocht wat de (on)mogelijkheden zijn voor ontschotting van verschillende loketten voor hulp aan bewoners.

Ook werd een formele bewonerscommissie met verschillende werkgroepen opgericht. Met de werkgroepen renovatie en nieuwbouw werd input opgehaald voor de fysieke aanpassing/vernieuwing van de woningen. In 2022 zal de werkgroep openbare ruimte input ophalen voor de woonomgeving. Ter voorbereiding op de aankomende renovatie en om de verbinding tussen de bewoners te versterken, werden ook 2 succesvolle opruimdagen georganiseerd.

Voor de wijziging van het huidige bestemmingsplan werkten we in overleg met de gemeente en met de input vanuit de werkgroepen de nieuwe stedenbouwkundige opzet van de wijk met beeldkwaliteitsplan uit. Met een omgevingsdialoog stelden we bewoners en omwonenden in de gelegenheid om kennis te nemen van de nieuwe opzet. In deze bijeenkomst gaven we ook aandacht aan toekomstige ontwikkelingen vlakbij de Militaire wijk: een nieuwe tunnel in en herinrichting van de Julianastraat.

Eind 2021 is de aanbesteding uitgezet voor zowel de renovatie als de nieuwbouw. In 2022 vindt de gunning en start van de uitvoering plaats. De renovatie loopt door tot in 2023 en de nieuwbouw in 2 fasen tot in 2025.

Sociaal plan sloop/nieuwbouw

Wanneer Leystromen ingrijpende veranderingen doorvoert in haar woningen kan het zijn dat een sociaal plan van toepassing is voor bewoners. In 2021 pasten we ons bestaande sociaal plan aan, en maakten we dit specifiek voor sloop-nieuwbouw projecten. We gebruikten hiervoor het modelreglement van Aedes. In het sociaal plan staat helder omschreven welke rechten en plichten van toepassing zijn wanneer we overgaan tot sloop van bestaande woningen.

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 2021 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

Rijen Zuid

Een externe partij begeleidt ons om verschillende partners in de wijk te betrekken bij een gezamenlijke 'gekantelde wijk'. Hiermee willen we voorkomen dat zaken worden bedacht zonder gebruik te maken van elkaars kennis en van de behoefte van bewoners. We streven naar een gezamenlijke aanpak om dat doel te bereiken.

Ondanks de beperkingen door de coronapandemie, ondernamen we in Rijen-Zuid samen met bewoners verschillende initiatieven. Zo hebben we een muurschildering op de gevel van een woning aangebracht. Vanuit het inloophuis organiseerden we activiteiten zoals de aanpak van de voortuin en Halloween en Sinterklaas. Vanuit het project 'placemaking' (zie 2.7.1) ontstonden verschillende initiatieven, bijvoorbeeld vrolijk gekleurde 'welkom' stoelen bij de entree van de wijk. Om bewoners voor te bereiden op de herstructurering van de wijk, ondersteunden we hen bij het opruimen en afvoeren van spullen.

En samen met de bewoners plaatsten we een informatiebord in de wijk geplaatst. Ook de bewonerscommissie kan hier haar activiteiten op kenbaar maken. Zo heeft iedereen altijd de laatste informatie.

Met de methode 'Deep Democracy' voerden we met bewoners uit de wijk het gesprek over ambities, wensen en samenwerkingsvraagstukken. Deze mensen betekenen allemaal op hun eigen manier iets voor de wijk en hebben hun eigen

succeservaringen. De methode helpt om bij verschillen van mening te komen tot een breed gedragen besluit waarin iedere deelnemer gehoord is. De groep heeft hierdoor samen beslissingen kunnen nemen waar iedereen achterstaat.

Wijkcirkel

In de gemeente Hilvarenbeek vormen we, samen met actieve zorgpartners, een 'wijkcirkel' van huurders/burgers. We verstevigen hiermee de wijk door mensen op een laagdrempelige manier bij elkaar te brengen en ze vanuit kracht en talent te benaderen. Van daaruit kunnen mensen op verschillende vlakken meedoen in de wijk. Gemeente en Leystromen maakten samen een ontmoetingsplek mogelijk voor dit initiatief.

De wijkcirkel werkt preventief tegen eenzaamheid en psychische kwetsbaarheid. Omdat zo de zelfredzaamheid wordt bevorderd, kan dat er uiteindelijk voor zorgen dat er minder zorg nodig is in een wijk. Het initiatief ligt bij Leystromen; de verdere uitvoering ligt bij de zorgnetwerkpartners. Zij dragen zorg voor de continuïteit.

Ontmoetingsplek

Samen met bewoners van de Groenweg in Goirle hebben we vanuit hun behoefte een plek gecreëerd om elkaar te ontmoeten. Van een fietsenstalling tot een ontmoetingsplek, bewoners maakten zelf tekeningen en plantenbakken om de ontmoetingsplek vorm te geven. Onze bewoners hadden veel ruimte voor eigen inbreng. Zo ervaren en leren zij samen. En voelen zich gehoord en serieus genomen. Deze manier van benaderen bevordert daarnaast het eigenaarschap.

Wijkontwikkeling Westend

In de buurt Westend in Oisterwijk werken we samen met partners aan het versterken van verbinding tussen bewoners, gemeente en ondersteunende organisaties zoals ContourdeTwern. We werkten in 2021 aan een opzet om met de buurt een aantal vernieuwingsacties op te pakken. Zowel voor de woningen en het groen in de wijk als voor de sociale samenhang.

Energietransitie en duurzaamheid Rivierenbuurt

Samen met Duurzaam Riel Goirle, de gemeente Goirle en Enpuls deden we een pilot op het gebied van duurzaamheid en energie met 'gespikkeld bezit'.

Wanneer Leystromen in deze buurt woningen ging verduurzamen, gingen we in gesprek met de bewoners. We wilden weten wat hun beeld en behoefte zijn bij de verduurzamingsopgave waar wij voor staan.

Zo ervoeren we wat deze wijk beweegt om tot verduurzaming over te gaan. Samen leerden we dat we vanuit de behoefte van de huurders stappen kunnen nemen. En dat dit het uitgangspunt zou moeten zijn bij projectmatig verduurzamen van buurten. Op basis van deze behoeftes realiseerden de actieve bewoners een groene ontmoetingsplek waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Bewonerscommissies

In 2021 nam het aantal bewonerscommissies af. Dit kan te maken hebben met het coronavirus; mensen komen minder samen en het organiseren van activiteiten is lastiger vanwege de maatregelen. Bewonerscommissies zijn hier wel mooi op ingesprongen door cadeautjes en leuke attenties te regelen voor de bewoners.

Bewonerscommissies gaven aan behoefte te hebben aan meer specifieke kennis voor het vormen en in stand houden van een bewonerscommissie. Om dit goed te faciliteren boden we de commissies hiervoor een training aan. De training wordt aangeboden vanuit Stichting het Huurdershuis; om te beginnen bij 2 commissies. Participatieconsulenten van Leystromen nemen ook deel aan de training. Zo kunnen we beoordelen of de training van meerwaarde kan zijn voor andere bewonerscommissies.

Leystromen heeft zich dit jaar nog veel sterker gericht op bewonerscommissies. Dit doen we onder andere door aan te sluiten bij vergaderingen van bewonerscommissies. We kijken welke rol van Leystromen aansluit bij de behoefte van de bewonerscommissie: mediator, facilitator, verbinder, gespreksleider of toehoorder. De projecten of initiatieven vanuit de bewonerscommissies ondersteunen wij. Daarbij gaan we altijd uit van de krachten en talenten van onze huurders.

Bewonerscommissies voelen zich gehoord en de samenwerking met Leystromen is verbeterd. We zijn met regelmaat het eerste aanspreekpunt en verbinden zo de bewoners met elkaar, Leystromen en/ of netwerkpartners.

Gemeente	Aantal commissies
Alphen-Chaam	0
Baarle-Nassau	0
Gilze en Rijen	13
Goirle	6
Hilvarenbeek	4
Oisterwijk	6

Communicatie en digitaal ontmoeten

Digitale participatie is in ontwikkeling. We onderzoeken hoe we hier meer draagvlak voor kunnen vinden. In 2022 geven we hier verder vorm aan.

Samenwerking de Regent

In wooncomplex de Regent bundelden huurder en betrokken partijen hun krachten. De bewoners, Zorggroep Elde Maasduinen, Leystromen en Samenspraak onderzochten samen hoe de sociale cohesie en leefbaarheid kan worden vergroot. Hieruit kwam onder andere al een gemeenschappelijke bibliotheek voort. In 2022 zetten we deze samenwerking graag voort.

3.2 MET HUURDERSORGANISATIES

Ook via de huurdersorganisaties betrekken wij onze huurders. De jaren 2020 en 2021 waren ook voor hen een bijzonder jaar. Naast de impact van de coronacrisis kwam dat vooral door de ontwikkelingen in de huurdersorganisaties zelf.

Nadat eind 2019 de Algemene Ledenvergadering van de Huurdersvereniging Oisterwijk had besloten deze vereniging te ontbinden, besloten de andere twee huurdersverenigingen, Uw Huurdersraad en de Huurdersbelangenvereniging Hilvarenbeek, samen één stichting op te richten die de belangen behartigt van alle huurders van Leystromen: Stichting Huurders Leystromen (SHL).

In januari 2020 werd de SHL officieel opgericht. Door oorzaken binnen de SHL besloten in augustus 2020 alle bestuursleden hun functie neer te leggen. Leystromen organiseerde daarom in december 2020 twee digitale gesprekken met een aantal geïnteresseerde huurders om in een breder perspectief te kijken naar mogelijke vormen van huurderparticipatie.

Deze twee digitale bijeenkomsten hebben we als waardevol ervaren. In 2021 gebruikten we onder andere de resultaten hiervan voor een verder uitdieping van mogelijke nieuwe, andere vormen van huurdersparticipatie. Dit traject loopt nog door in 2022.

Met de twee nog niet opgeheven huurdersverenigingen Uw Huurdersraad en de Huurdersbelangenvereniging Hilvarenbeek spraken we af dat zij tot 1 juli 2021 de formele inspraak in het kader van de Wet Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) voor hun rekening namen.

In juni 2021 bleek een kleine groep huurders de SHL nieuw leven ingeblazen te hebben en nieuwe bestuursleden geworven te hebben. Daardoor vormt de SHL vanaf 1 juli 2021 de formele huurdersvertegenwoordiging in het kader van de WOHV. Met de SHL spraken we kaders af voor een constructieve samenwerking. Zo hebben we elke twee maanden een voortgangsoverleg.

Door de opstartfase van de SHL vond in het eerste en tweede kwartaal een overlegvergadering plaats van de HBVH en Uw Huurdersraad met de bestuurder. Daarnaast vonden er dit jaar daardoor ook minder informatieve bijeenkomsten plaats.

In 2021 zijn de volgende onderwerpen voor advies aan Uw Huurdersraad en de HBVH en daarna aan de SHL voorgelegd:

- ZAV-beleid (voorgelegd aan Uw Huurdersraad en de HBVH)
- Sociaal statuten bij sloop en renovatie (voorgelegd aan de SHL)

Uitgaven

Uw Huurdersraad kreeg een budget van € 9.175 toegekend. In juli heeft Uw Huurdersraad zichzelf opgeheven. Zij stortten daarna een bedrag van ruim € 2.000 terug. Voor het derde en vierde kwartaal kenden we aan SHL een budget toe van € 18.250.

3.3 MET SAMENWERKINGSPARTNERS

Ook in 2021 onderhielden we goede contacten met onze stakeholders. Denk hierbij aan de gemeenten waar we woningen hebben en maatschappelijke partners

zoals zorg- en welzijnsorganisaties. Binnen projecten was regelmatig contact en we ontwikkelden gezamenlijke ambities. Dat is de aanleiding dat we twee stake holdersdagen voorbereidden. Helaas moesten we deze door de toen geldende coronamaatregelen op het laatste moment annuleren.

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.

Voor het actieprogramma Weer Thuis! namen we het afgelopen jaar deel aan diverse werkgroepen. Dit leidde tot de inrichting van een matchingspunt; een centrale plek waar alle verzoeken voor woonruimte van partners uit beschermd wonen en maatschappelijk opvang bij elkaar komen. Ook maakten we met de gemeenten, zorgpartijen en corporaties binnen Hart van Brabant afspraken over het aantal te huisvesten personen en ontwikkeling van aanvullende voorzieningen in wijken en buurten.

Intentie ondersteunen Midden- en West-Brabantse corporaties

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 2021 was hier geen sprake van.

Woonleefvisie Oisterwijk

In 2021 werkte de gemeente Oisterwijk aan een nieuwe woonleefvisie. In deze visie omschrijft de gemeente haar beeld van de woningmarkt en worden ambities omschreven. Dit doet de gemeente samen met haar partners, waaronder de corporaties.

Leystromen participeerde actief in verschillende bijeenkomsten, om ons beeld van de woningmarkt en uitdagingen te delen. Daarnaast deelden we informatie over onze portefeuillestrategie en ambities in Oisterwijk op het gebied van nieuwbouw.

Prestatieafspraken

Ook in 2021 maakten we prestatieafspraken voor 2022 met de zes gemeenten in ons werkgebied. In de gemeente Oisterwijk deden we dat samen met de corporaties TBV Wonen en Woonveste, nadat op 1 januari 2021 de gemeente Haaren fuseerde met de gemeente Oisterwijk. Voor de andere vijf gemeenten hanteerden we net als voorgaande jaren de opzet waarbij de prestatieafspraken voor deze vijf gemeenten in één document staan.

Aan het begin van het jaar spraken we met gemeenten en de 2 nog bestaande huurdersorganisaties een heldere tijdsplanning af om te komen tot ons bod op de prestatieafspraken en daarna definitieve afspraken voor 2022.

We verkenden thema's in de gemeentelijke woonvisies, concretiseerden afspraken op het gebied van beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Leystromen heeft het bod afgestemd met de 2 huurdersverenigingen die op dat moment actief waren, Uw Huurdersraad en de HBVH. Ook was er ruimte voor bestuurlijke gesprekken over ambities.

Vlak voor de ondertekening bleek dat voor een aantal gemeenten sommige afspraken opnieuw onderwerp van gesprek waren, vooral met betrekking tot het thema 'beschikbaarheid'. De betreffende gemeenten vroegen hiervoor extra aandacht aan Leystromen, nog vóór de definitieve afspraken voor 2022. We zijn blij dat het is gelukt om met alle gemeenten afspraken te maken. Desondanks hebben we gedurende het maken van de prestatieafspraken voor 2022 gemerkt dat het in de praktijk soms lastig is de vooraf met elkaar de afgesproken planning te realiseren. Vooral omdat er veel personen betrokken zijn bij het maken van de prestatieafspraken in zes gemeenten.

Ondanks de inspanningen van Leystromen om in het eerste halfjaar Uw Huurdersraad en de HBVH en in het tweede halfjaar de SHL bij het traject te betrekken, heeft SHL begin 2022 besloten om in 5 gemeenten de afspraken niet mee te ondertekenen. De SHL heeft wel de prestatieafspraken in de gemeente Oisterwijk getekend. Daar maakten we nagenoeg dezelfde set afspraken als in de andere vijf gemeenten.

In 2021 gaven we uitvoering aan de prestatieafspraken die we maakten in 2020. Dit deden we aan de hand van een uitvoeringsagenda, die afgestemd werd met de gemeenten. Periodiek monitorden we de uitvoering. Soms bleek het een uitdaging voor partijen om resultaten onderling te delen. Daarbij gaf de uitvoeringsagenda wel richting aan door de concreet beoogde resultaten die hierin benoemd waren. Op onderdelen waren sommige afspraken qua formulering vrij abstract.

De evaluatie van de prestatieafspraken 2021 is te vinden op onze website. Daar vindt u ook een compleet overzicht van de in 2021 gemaakte prestatieafspraken voor 2022.

3.4 VERSTERKEN WOONOMGEVING

Leefbaarheidsbeleid

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

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

In 2021 besteedden wij € 79.000 aan leefbaarheid. Dit bedrag is exclusief de (gedeeltelijke) toerekening van de salarissen van de participatieconsultanten en gebiedsregisseurs (€ 192.000) en exclusief de toerekening van het planmatig groenonderhoud in het kader van leefbaarheid (€ 249.000).

Enkele voorbeelden (zie ook paragraaf 3.1):

- Op verschillende plekken in ons werkgebied verbeteren we de verbinding van bewoners in wooncomplexen. En we zijn de verbindende factor tussen netwerkpartners, zorgpartijen en onze bewoners.
- We experimenteren met verschillende methodieken om tot een 'community' te komen in onze wijken. Bijvoorbeeld met Deep Democracy als middel om met de stem van de minderheid beslissingen te nemen.
- In Hilvarenbeek startten we een Wijkcirkel. Een samenwerkingsvorm tussen bewoners, netwerkpartners en vrijwilligers.
- In Goirle deden we in de Rivierenbuurt een pilot verduurzaming met sociale innovatie. We onderzochten wat bewoners stimuleert op bezig te zijn met

verduurzaming van hun buurt. Vanuit de behoefte van de klant realiseerden we een groene ontmoetingsruimte.

- In samenwerking met de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen faciliteerden we de Opschoondag.
- In Hilvarenbeek organiseerden we Burendag op een plein in samenwerking met ContourdeTwern.
- We denken creatief met bewoners mee. Bijvoorbeeld door van een fietsenstalling een mooie ontmoetingsplek te maken.

Daarnaast maakten we met gemeenten afspraken over woningaanpassingen waardoor bewoners langer zelfstandig thuis kunnen wonen. We hebben 58 woningen aangepast (€ 71.708).

4.1 DOORONTWIKKELEN PERSONEELSBELEID

In 2021 hebben collega's ten gevolge van de coronacrisis voornamelijk vanuit huis gewerkt. Omdat we de verbinding met elkaar misten, hebben we het mogelijk gemaakt dat medewerkers onder voorwaarden ook op kantoor konden werken. We troffen alle mogelijke voorzieningen om veilig en conform coronarijchlijnen te werken.

Onze manier van evalueren door middel van teamevaluaties, hebben we op basis van praktijkervaringen in 2021 geformaliseerd. Zodra de coronamaatregelen het toelaten, evalueert ieder team, met behulp van richtlijnen hun prestaties, samenwerking en ontwikkelbehoeftes.

De bestuurder heeft na haar aantreden een 100 dagen analyse uitgevoerd. Hieruit kwam nadrukkelijk naar voren dat teams met erg veel werkzaamheden tegelijk bezig zijn. Teams werd daarom gevraagd te prioriteren voor 2021. En we inventariseerden bij de teams hoe zij denken dat het werk efficiënter kan. Dit krijgt in 2022 een vervolg.

In de loop van 2021 ronden de teamcoaches hun opleiding af en gingen actief aan de slag met teams. Hierbij is aandacht voor diverse onderwerpen, zoals feedback, weerstand, en gedragspatronen.

Om inzicht te krijgen in de cultuur en gedragspatronen binnen Leystromen, lieten we een soft controls onderzoek uitvoeren. De uitkomst van dit onderzoek laat zien dat er een goede basis ligt voor verdere ontwikkeling in gedragssturing. Medewerkers streven naar een goede werksfeer en open communicatie. En vertrouwelijkheid staat hoog in het vaandel. Als gevolg van cultuurverschillen tussen de verschillende teams kan de samenwerking tussen teams verbeterd worden. In 2022 gaan we hier verder mee aan de slag.

Binnen enkele teams is op een decentraal niveau gestart met een Strategische Personeelsplanning. In 2022 zullen we dit in groter verband uitvoeren.

4.2 KENGETALLEN HRM

Aantal medewerkers in dienst

Bij Leystromen werkten eind 2021 101 medewerkers; in totaal 92,28 fte. Hiervan hebben 9 medewerkers een contract voor bepaalde tijd. Leystromen nam in 2021 19 nieuwe medewerkers aan en 19 medewerkers verlieten de organisatie.

We zetten afgelopen jaar 1 trainee in. De trainee kwam via het traineeprogramma van Expeditie Loopbaan.

Externe inhuur

Op 31 december 2021 werkten 21 (13,14 fte) externe medewerkers bij Leystromen. Dit aantal is hoger dan het aantal in 2020 (9,04 fte). De inhuur houdt verband met zwangerschapsverlof, langdurig zieken en specifieke projecten. Maar ook met een hoge werkdruk.

Mannen en vrouwen

Bij Leystromen werken 45 vrouwen en 56 mannen.

Leeftijd

Leeftijdscategorie	Aantallen	Percentage
< 24	2	1,98 %
25 t/m 34	16	15,84 %
35 t/m 44	32	31,68 %
45 t/m 54	29	28,71 %
55 en ouder	22	21,78 %

Ziekteverzuim

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

Soort verzuim	Gemiddelde 2021
Lang verzuim (> 43 dagen)	3,85 %
Middellang verzuim (8 - 42 dagen)	0,46 %
Kort verzuim (< 8 dagen)	0,52 %
Totaal ziekteverzuim	4,83 %

Het verzuimpercentage is ten opzichte van 2020 iets gestegen. Dit ligt voornamelijk aan het aantal langdurig zieken. Hierbij is vrijwel geen sprake van fysieke klachten. In het geval het bij langdurig zieken gaat om psychische klachten, spelen vrijwel altijd ook privé-omstandigheden van de medewerker een grote rol. Mede daardoor is het als werkgever lastig om invloed uit te oefenen op een snelle en duurzame werkhervatting.

Er is een lichte toename in de verzuimfrequentie ten opzichte van het vorige jaar. In 2021 was dit gemiddeld 0,71 keer per persoon per jaar ten opzichte van 2020 0,65 keer per persoon per jaar.

We voerden in 2021 de volgende acties uit op het gebied van veilig en gezond werken:

- Thuiswerkplek inrichting conform Arbo richtlijnen;
- Herhalingsoefening BHV;
- Training Arbowet voor op de bouw;
- EHBO cursus.

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 en leefbaarheid in de wijken. 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 in nieuwbouw en verduurzaming, wordt in de toekomst een steeds grotere uitdaging.

Om goed invulling te geven aan onze ambities verwachten we dat de personele formatie een 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 en de toenemende digitalisering en snel veranderende omgeving. 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. Wel merken we dat hier weinig rek meer in zit. Desalniettemin krijgt dit continu aandacht.

Rijnlandse principes

In 2021 hebben we in samenwerking met de Raad van Commissarissen de Rijnlandse principes geïntroduceerd. De leidende principes hiervan zijn vakmanschap, verbinding en vertrouwen. Rijnlands organiseren is vooral de lange termijn meenemen in je beslissingen; verder kijken dan het volgend kwartaal. Daarnaast telt bij Rijnlands organiseren ook het maatschappelijk rendement wat in onze sector uitermate belangrijk is.

Klantgerichte processen

Om onszelf te blijven verbeteren, maken we gebruik van LEAN. Met deze methode keken we in 2021 bijvoorbeeld naar (delen van) het nieuwbouwproces, het proces voor gepland onderhoud en het proces om te komen tot prestatieafspraken. En we namen een nieuw proces voor complimenten en klachten in gebruik. Daarnaast bekeken we met behulp van Lean naar het indiensttredingsproces en het uitdiensttredingsproces. 26 Medewerkers namen deel aan de Yellow Belt training.

Nieuwe of aangepaste processen zijn pas de eerste stap. Voor het continu verbeteren is het net zo belangrijk om gebruik te maken van klantsignalen. Daarom kregen alle proceseigenaren een introductie en vervolggesprekken van en door KWH. Hierdoor kunnen zij beter gebruikmaken van klanttevredenheidsmetingen voor de verbetering van onze dienstverlening.

4.4.1 SCHULDRENTANT PER OGE

Ultimo 2021 bedraagt de schuldrentant per gewogen OGE € 37.769. Ultimo 2020 was dit nog € 38.232. De schuldpositie ultimo boekjaar is in 2021 met € 463.000 afgenomen ten opzichte van 2020.

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 %).

Ultimo 2021 laten de financiële ratio's de volgende ontwikkeling zien:

Kerngetal	Norm (intern)	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,5	1,62	1,84
Loan to value (LTV)	< 80 %	51,4 %	62,1 %
Solvabiliteit	> 15 %	46,3 %	36,6 %
Dekkingsratio	< 70 %	31,6 %	39,6 %
Onderpandsratio	< 70 %	31,5 %	39,5 %

De stijging in de beleidswaarde zorgt ervoor dat de LTV ultimo 2021 aanzienlijk verbetert. Dit wordt in paragraaf 4.4.3 verder toegelicht.

Resultaatanalyse

Het resultaat over 2021 bedraagt € 223,0 miljoen en is daarmee € 141,8 miljoen hoger dan het resultaat in 2020 (€ 81,2 miljoen). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen van ons vastgoed van € 215,0 miljoen (2020: € 67,6 miljoen) en de impact van de belastingen van € - 7,3 miljoen (2020: € - 6,8 miljoen). Wanneer deze posten buiten beschouwing worden gelaten, geeft dit inzicht in het genormaliseerd resultaat:

Bedragen* € 1.000	2021	2020
Resultaat na belastingen	222.992	81.208
Waardeveranderingen vastgoed	-214.992	-67.605
Belastingen	7.313	6.852
Genormaliseerd resultaat (operationeel resultaat)	15.313	20.455

4.4.3 WAARDERING VASTGOED

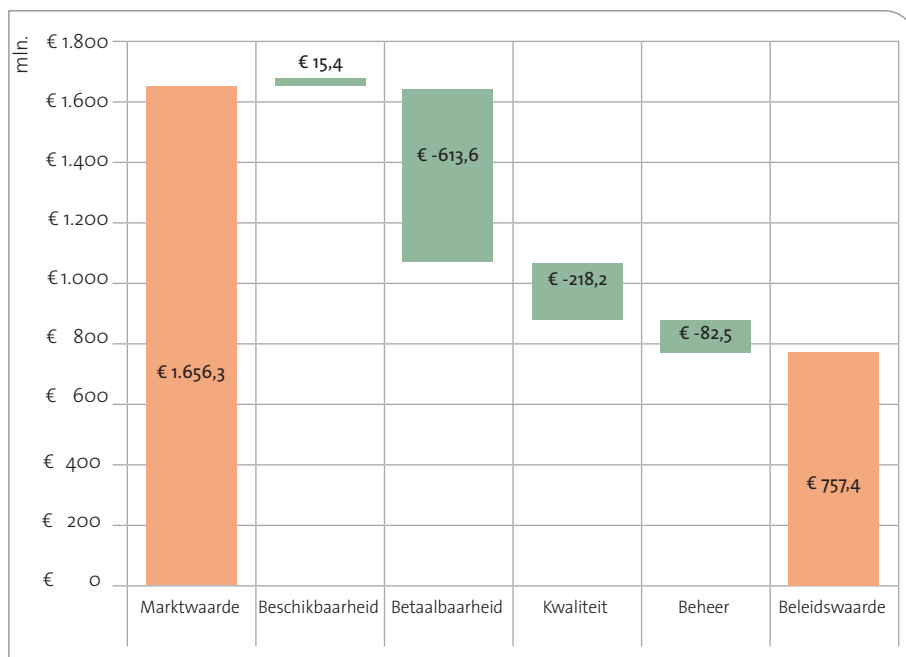
Marktwaarde en beleidswaarde

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 gecorrigeerd 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 2021 versus beleidswaarde 2021						
(bedragen x € 1.000)						
	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
Marktwaarde in verhuurde staat 2021	1.552.836	100 %	103.508	100 %	1.656.344	100 %
Beschikbaarheid (Doorexploiteren)	13.880	1 %	1.548	1 %	15.427	1 %
Betalbaarheid (Streefhuren)	-594.854	-38 %	-18.785	-18 %	-613.639	-37 %
Kwaliteit (Onderhoud)	-211.827	-14 %	-6.402	-6 %	-218.228	-13 %
Beleid (Beheerskosten)	-80.404	-5 %	-2.114	-2 %	-82.519	-5 %
Totaal	-873.206	-56 %	-25.753	-25 %	-898.959	-54 %
Beleidswaarde 2021	679.630	44 %	77.755	75 %	757.385	46 %

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

Door de lage rente en het snelle economische herstel van de coronapandemie liggen de huizenprijzen in Nederland dit jaar fors hoger dan in 2020. De vraag naar huizen is hoog, onder meer door de lage rente, terwijl het aanbod tekortschiet. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Hierdoor is de marktwaarde van ons vastgoed gestegen met € 222,6 miljoen naar een waarde van € 1,656 miljard. Dat is een waardegroei van 15,5 %. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat in de marktwaardestijging € 4,9 miljoen toevoeging van nieuwbouw eenheden is inbegrepen.

De beleidswaarde volgt deels dezelfde ontwikkeling als de marktwaarde, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Het inrekenen van de verlaagde tarieven verhuurderheffing zorgt ervoor dat het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde kleiner wordt omdat alle eenheden hier het doorexploiteerscenario volgen. Daarnaast resulteert het verhoogde tarief overdrachtsbelasting in stap 1 van de beleidswaarde in dit jaar voor een opslag in plaats van een afslag: het afdwingen van het doorexploiteerscenario en een eindwaarde berekening zonder overdrachtskosten heeft een dermate positief effect dat deze stap tot een opslag ten opzichte van de marktwaarde leidt. De beleidswaarde komt mede door bovengenoemde effecten ultimo 2021 uit op € 757,4 miljoen, wat een stijging t.o.v. 2020 betekent van € 123,7 miljoen (waardegroei 19,5 %).

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2021 bedraagt ons eigen vermogen € 1,276 miljard (2020: € 1,053 miljard). Voor een groot deel daarvan (€ 1,170 miljard, in 2020: € 953,3 miljoen) is een ongerealiseerde herwaarderingsreserve gevormd; dit betreft het verschil tussen de historische kostprijs en de marktwaarde van ons vastgoed.

De ongerealiseerde herwaardering op basis van de marktwaarde, realiseren we niet of pas op lange termijn. Dit deel van het vermogen is daarmee als het ware beklemd omdat we ons woningbezit beschikbaar en betaalbaar willen houden voor de doelgroep. Dit beleid beperkt ons in het (complexgewijs) verkopen

van vastgoed of het laten stijgen van de huren. Daarnaast zal bij mutatie van een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur. En onze werkelijke onderhouds- en beheerlasten zijn hoger dan ingerekend in de marktwaarde.

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat beklemd is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van het volledige bezit en bedraagt € 899 miljoen, conform de tabel op pagina 33. Het verschil van € 899 miljoen impliceert dat ongeveer 70 % 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 2021 onder begeleiding van onze externe treasury-adviseur ook gebeurd.

Treasury-activiteiten

In 2021 hebben de volgende activiteiten plaatsgevonden:

- In totaal is circa € 30,9 miljoen aan leningen afgelost en circa € 32,8 miljoen aan nieuwe leningen afgesloten. Onderdeel van de nieuwe leningen is een 'ruilening' Vestia met een hoofdsom van € 3,3 mln.
- Om flexibeler te kunnen sturen zijn de bestaande roll-over leningen in 2021 'geherstructureerd'. De totale hoofdsom is niet veranderd, maar er zijn meer opname- en terugstortmomenten in de maand gecreëerd. Onder andere door één maand roll-over om te zetten naar een week roll-over.
- Er is een obligolening afgesloten bij de NWB ten behoeve van het borgstelsel WSW.
- Er hebben twee renteherzieningen plaatsgevonden.
- De jaarlijkse update van de financieringsstrategie is opnieuw vastgesteld door de bestuurder.

- In verband met de creditrente die door de huisbankier geheven wordt voor saldo groter dan € 100.000 per rekening, is er nog strakker gestuurd op liquiditeiten.

4.4.5 BEOORDELING TOEZICHTHOUDERS

Op basis van de review 2021 concludeerde het WSW dat het risicoprofiel van Leystromen ten opzichte van de vorige risicobeoordeling in 2020 is verbeterd: Van een hoog/gemiddeld risicoprofiel naar een gemiddeld/laag risicoprofiel. Het WSW komt tot deze conclusie op basis van onder andere:

- Het verbeterde inzicht in het in te rekenen onderhoud / in de opgave voor de bestaande voorraad.
- De stabiliteit in bestuur en management.
- Minder onzekerheid in het concentratierisico BOG / MOG/ ZOG.

Het WSW waardeert de transparantie en openheid met betrekking tot het dilemma rondom wel of niet meedoen met de Vestiadeal en het verdiepende onderzoek dat is uitgevoerd naar de mogelijke financiële risico's in de onderhoudsbegroting. Daarnaast signaleerde het WSW verbeteringen in de beoordeling van het beheersen van de transitieopgave.

Het borgingsplafond voor 2021 was vastgesteld op € 395,5 miljoen. Hiermee konden wij voldoen aan onze financieringsbehoefte voor 2021.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op 20 april 2021 ontving Leystromen van de Aw het rapport Governance Inspectie 2021 naar aanleiding van de reguliere inspectie bij Leystromen op 9 maart 2021. Aanleiding voor deze inspectie is de reguliere beoordeling van de governance die de Aw minimaal één keer in de vier jaar uitvoert. Deze inspectie heeft als doel te toetsen of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance. De criteria die de Aw stelt aan een goede governance zijn terug te vinden in het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW. Een corporatie moet volgens dit kader voldoen aan een aantal wettelijke eisen op het terrein van governance. Waar nodig maakt de Aw hier opmerkingen over. Voor veel aspecten van een goede governance is het niet zo zeer een kwestie van hard oordelen in termen van goed en fout. Het is vooral een basis om met elkaar

de dialoog aan te gaan om verder te verbeteren. De werkwijze bij deze inspectie biedt geen overall beeld van de kwaliteit van de governance bij een woningcorporatie, maar een momentopname van waar de woningcorporatie nu staat.

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie concludeert de Aw dat de governance van Leystromen voldoet aan de criteria voor good governance, zonder uitschieters. Leystromen heeft in de afgelopen jaren goede voortgang geboekt met de professionalisering van de organisatie en de verbetering van de interne beheersing. De Aw verwacht dat de nieuwe bestuurder samen met de relatief nieuwe RvC een extra impuls kan geven aan de organisatie en de goede lijn doorgezet wordt. De RvC heeft een kritisch constructieve houding ten aanzien van het bestuur en vormt daarmee voldoende tegenkracht. De RvC heeft de toezichtrol serieus en professioneel ingevuld.

Deze inspectie geeft de Aw geen aanleiding tot interventies.

In januari 2022 stuurde de Aw de Toezichtbrief 2021. Daarin geeft de Aw aan dat het door hen uitgevoerde onderzoek (op basis van tien relevante documenten) geen aanleiding geeft om voor Leystromen een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor Leystromen is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat de Aw geen interventies oplegt. Tevens vraagt de Aw het in de maak zijnde nieuwe toezicht- en toetsingskader van de RvC van Leystromen te mogen ontvangen, zodra deze gereed is. Andere punten uit voorgaande beoordelingen (Toezichtbrief 2020 en Governance inspectie 2021) zijn naar tevredenheid van de Aw afgewikkeld door Leystromen.

De jaarlijkse toezichtbrieven van de Aw worden gepubliceerd op de website van Leystromen en op de website van de Aw.

4.5 RISICOMANAGEMENT

Het doel van risicomanagement en interne controle is het beheersen van risico's (gebeurtenissen) die de realisatie van onze strategische doelstellingen beïnvloeden. Risicomanagement is dan ook een continu proces van risico's identificeren, monitoren, analyseren, bijsturen, beheersen en verantwoorden. Jaarlijks actualiseren wij onze risico-inventarisatiematrix. Daarnaast nemen we de belang-

rijkste 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.

Daarnaast worden jaarlijks de frauderisicofactoren en eventuele te nemen beheersmaatregelen conform een vast format besproken met de bestuurder en het managementteam. Geconcludeerd werd dat Leystromen voldoende beheersmaatregelen heeft getroffen om fraude tegen te gaan. Resultaten hiervan worden meegenomen in de kwartaalrapportage, zodat deze tevens besproken kunnen worden in de Raad van Commissarissen.

Op basis van de risicoanalyse wordt in overleg met de Raad van Commissarissen een intern controleplan opgesteld om te toetsen of (fraude)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 via de kwartaalrapportages. Deze bevindingen vormen samen met de managementletter van de externe accountant input voor de verbetering van processen en de risicobeheersing in de organisatie.

Daarnaast hebben we in 2021 een aanzet gedaan om te komen tot de organisatie van risicomanagement volgens het Three Lines model (3L-model). Hierin wordt de eerste lijn gevormd door het bestuur, management en de medewerkers in de organisatie. Zij zijn integraal verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van de risico's binnen hun verantwoordelijkheid/eigen processen en het uitvoeren van interne controles op de naleving hiervan. De tweede lijn wordt gevormd door functies die zich richten op de ondersteuning en advisering van de eerste lijn bij de beheersing van de processen en risico's. Deze functies kunnen in een apart team worden belegd, maar kunnen ook een onderdeel vormen van het takenpakket van een functionaris (bijvoorbeeld medewerkers IC (onderdeel team R&I), R&A, bedrijfsbureau, seniormedewerkers, proceseigenaren). De derde lijn wordt gevormd door de Businesscontroller (onderdeel van team R&I). De Businesscontroller toetst en adviseert onafhankelijk van de eerste twee lijnen de risico's en de risicobeheersing binnen de organisatie. De derde lijn stelt vast of de eerste 2 lijnes naar behoren werken en heeft een directe lijn naar de RvC.

Dit heeft geleid tot een notitie waarin we onder andere de belangrijkste controles hebben uitgewerkt voor de eerste, tweede en derde lijn. Daarnaast hebben we een eerste opgezet gemaakt van de wijze waarop wij risicomanagement in de organisatie borgen. Deze notitie is in 2021 goedgekeurd in het MT en wordt in februari 2022 besproken in de Audit Commissie en de Raad van Commissarissen.

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 en ook het voldoende beschikbaar zijn 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 toezichhouders 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 tot ontslag van bestuurders en/of toezichthouders;
- omvangrijke imagoschade.

Risicobeoordeling

In 2021 oordeelde WSW dat het risicoprofiel van Leystromen verbeterd is van een hoog/gemiddeld risicoprofiel in 2020 naar een gemiddeld/laag risicoprofiel. Onder andere doordat het inzicht in de in te rekenen onderhoudsopgave van de bestaande voorraad is verbeterd, door stabiliteit in bestuur en management en door minder onzekerheid in het concentratierisico BOG / MOG / ZORG.

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
Politieke onvoorspelbaarheid: Door verkiezingen (zowel landelijk als lokaal) is de politieke agenda onzeker.	hoog	hoog	Dit is moeilijk te beïnvloeden. Door het volgen van de actualiteiten en mogelijke gevolgen in beeld te brengen en met scenario's door te rekenen.
Externe ontwikkelingen zoals stijging bouwkosten, inflatie, WOZ waarde etc. Hierdoor kunnen de financiële ratio's onder druk komen te staan.	hoog	hoog	Door het uitvoeren van scenario analyses en Monte Carlo simulaties 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 door de overheid opgelegde doelstellingen m.b.t. duurzaamheid worden behaald.	middel	hoog	We hebben de Aedes Routekaart 2.0 ingevuld. Hiermee kunnen we met eigen data scenario's kiezen m.b.t. verduurzaming naar 2050, rekening houdend met de laatste beleidsontwikkelingen en wetgeving.
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
Beschikbaarheid nieuwbouwlocaties, waardoor nieuwbouwopgave niet gehaald wordt op lange termijn.	hoog	hoog	Het in 2021 geïmplementeerde huurbeleid houdt rekening met de betaalbaarheid van woningen. Meer focussen op acquisitie. In prestatieafspraken nadrukkelijker inzetten op wederkerigheid van gemeenten en hun rol in het zorgen voor locaties voor nieuwbouw van sociale huur.
Operationele risico's			Beheersingsmaatregel
Risico's in het kader van projectontwikkeling. Gezien de forse opgave de komende jaren zijn de risico's gelegen in de beschikbaarheid van materiaal en personeel, stijging van prijzen, realisatie kasstroomprognoses. Dit heeft mogelijk effect op het aantrekken van nieuwe financieringen.	hoog	hoog	Fasedocumenten, per kwartaal monitoren van de voortgang, opstellen en beoordelen nacalculaties. Toetsing aan investeringsstatuut. Gesprekken voeren met gemeenten over mogelijke locaties.

Financiële verslaggevingsrisico	Kans	Impact	Beheersingsmaatregel
Risico dat als gevolg van onbetrouwbare brondata rapportages niet juist zijn, waardoor mogelijk verkeerde beslissingen genomen worden.	middel	middel	Data-eigenaren benoemen Processen verbeteren met behulp van LEAN-systematiek Implementeren van een cartotheek Meer inzetten op het gebruik van PowerBI voor analyses
Compliance risico			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 door het 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 niet zodanig voorgedaan dat deze van invloed waren op onze financiële ratio's.

Een gebeurtenis die aanzienlijke impact heeft op onze organisatie, medewerkers en huurders is de coronapandemie. We hebben 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 vervolg aan.

We monitoren de financiële impact van de gevolgen van het coronavirus continu. Hierbij heeft Leystromen geconstateerd dat er een beperkte impact was op de betalingsproblematiek bij huurders, het uitvoeren van onderhoud, leegstand en de doorlooptijd van bouw- en renovatietrajecten. Daarnaast is het effect van deze pandemie op economische parameters als de inflatie en rente moeilijk te voorspellen. Periodiek worden nieuwe economische verwachtingen afgezet tegen de in de begroting gehanteerde verwachtingen zodat de mogelijke impact steeds in beeld blijft en we waar nodig kunnen bijsturen. Het grootste risico is de uitval van medewerkers (en medewerkers van onze ketenpartners) als gevolg van de oplopende besmettingen door de Omikronvariant.

Bovenstaande leidt niet tot een bedreiging van de financiële continuïteit van Leystromen.

Leystromen kent per 31 december 2021 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 2021 van € 18.000 (2020: € 18.000). Daarnaast heeft Leye Energie B.V. een vordering op Leye Holding B.V. van € 18.000 (2020: € 18.000) en een schuld aan Leystromen van € 0 (2020: € 0). Bij Leye Holding B.V. heeft er een gedeeltelijke statutenwijziging plaatsgevonden waarbij het mogelijk is gemaakt de nominale waarde van de aandelen te verminderen van € 45 naar € 1. Verder heeft er een dividenduitkering plaatsgevonden van € 12,81 per aandeel. Het eigen vermogen van Leye Holding is ultimo 2021 € 10.202 (2020: € 590.000). Verder heeft Leye Holding B.V. een vordering op Leystromen van € 10.202 (2019: € 590.000).

Samenwerkingsverband Van der Weegen Grondbank B.V.

Leystromen heeft sinds 2005 een samenwerkingsverband met Van der Weegen Grondbank B.V. 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. In 2021 zijn op twee grondposities na (Beverakkers V en Brouwershof fase 2) alle kavels verkocht. De twee overgebleven grondposities zijn ingebracht in nieuwe projecten en het resultaat op het verkochte deel is in 2021 genomen. Bij de nieuwe projecten gelden dezelfde uitgangspunten voor het delen van opbrengsten en kosten met Van der Weegen Grondbank B.V. als bij het oorspronkelijke project.

Samenwerkingsverband Woning in Zicht

Sinds 2017 werkt Leystromen samen met 4 andere corporaties in de regio Hart van Brabant met een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem: Woning in Zicht.

'en DoOR', vol vertrouwen!

Ook de ondernemingsraad kijkt terug naar het jaar 2021. En dat was me weer een jaar!!

We blijken veel flexibeler dan dat we ooit gedacht hadden. Werken vanuit thuis, online vergaderen, hybride soms, en als het even kan (kon) elkaar zien om samen te werken of gewoon een wandeling te maken, waren schering en inslag. Geweldig om zoveel enthousiasme te zien. Daarbij blijft het erg jammer dat we alle collega's, en zeker ook de nieuwe collega's, niet live op de werkvloer kunnen zien. Maar we hebben alle vertrouwen dat dat snel beter wordt.

Als ondernemingsraad blijven we natuurlijk heel nauw betrokken bij alle ontwikkelingen binnen Leystromen. Daarbij houden we vanzelfsprekend de belangen van onze organisatie, onze huurders, maar zeker ook de belangen van alle medewerkers nauwlettend in de gaten.

De ondernemingsraad is heel erg blij met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder mevrouw Marie-Thérèse Dubbeldam. Van meet af aan was en is de verstandhouding geweldig goed, het voelt vertrouwd. We kunnen een open dialoog voeren. Het is erg fijn om aan de voorkant te worden meegenomen in veranderingen, casuïstiek, en voorgenomen besluiten. Zo kunnen we goed meedenken.

Zo is in september vanuit de volle breedte van onze organisatie een werkgroep samengesteld die zich ging buigen over de organisatieontwikkelingen vanuit het Rijnlands denken. Dat voelde als een verlengstuk vanuit ons als ondernemingsraad. Wie kunnen immers beter verwoorden hoe een nieuwe organisatie er uit moet komen te zien als onze collega's zelf! Een paar bijeenkomsten en natuurlijk de tomeloze inzet van alle collega's heeft mooie dingen opgeleverd. Het resultaat mag er zijn!

We zijn vol vertrouwen dat we in 2021 samen de juiste stappen hebben gezet om daadkrachtig verder te kunnen. Als ondernemingsraad zijn we er trots op om samen met mevrouw Marie-Thérèse Dubbeldam onze mooie organisatie, in de volste breedte gedragen, verder vorm te kunnen gaan geven..... **en DoOR!!!**

Vergaderingen in 2021

Soort Overleg	Aantal
OR-vergaderingen	11
Overlegvergadering OR en de bestuurder	6
Overleg Raad van Commissarissen	1

Samenstelling ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat uit 7 personen. In 2021 hebben verkiezingen plaatsgevonden. Drie OR-leden waren aftredend waarvan één OR-lid zich herkiesbaar stelde. De eerstvolgende verkiezingen vinden plaats medio 2023.

Belangrijke onderwerpen in 2021

Adviesaanvraag toepassen regeling thuiswerkvoorzieningen

Aanleiding hiervoor is dat in de nieuwe cao Woondiensten 2021 afspraken zijn gemaakt over een vergoeding voor thuiswerken. Leystromen heeft eerder voorzieningen getroffen vanwege de noodzaak om thuis te werken vanwege de coronamaatregelen. De ondernemingsraad heeft een negatief advies gegeven op dat advies. Na kritische kanttekeningen door de ondernemingsraad is men hierover in gesprek gegaan en kwam er een nieuwe adviesaanvraag. Dat heeft geleid tot een positief advies van de ondernemingsraad.

Instemmingsverzoek bouwen rapportages die inzicht verschaffen in verschillende werkwijzen en prestaties van medewerkers

Conform artikel 27 k (een regeling omtrent de registratie van, de omgang met en de bescherming van de persoonsgegevens van de in de onderneming werkzame personen) en 27 l (een regeling inzake voorzieningen die gericht zijn op of geschikt zijn voor waarneming van of controle op aanwezigheid, gedrag of prestaties van de in de onderneming werkzame personen één en ander voor zover betrekking hebbende op alle of een groep van de in de onderneming werkzame personen) verzoekt de bestuurder de ondernemingsraad om in te stemmen met het voorgenomen besluit om Business Intelligence (BI) rapportages te bouwen die inzicht verschaffen in de werkwijzen en prestaties van medewerkers. Het doel hiervan is continu leren en verbeteren van de verschillende teams en medewerkers. De ondernemingsraad heeft ingestemd met het voorstel voor het

bouwen van Business Intelligence rapportages in Empire die inzicht verschaffen in verschillende werkwijzen en prestaties van medewerkers, rekening houdend met een aantal door de ondernemingsraad gemaakte opmerkingen.

Instemmingsverzoek invoeren bereikbaarheidsregeling

De doelstellingen van het invoeren van een bereikbaarheidsregeling zijn: de noodzakelijke bereikbaarheid buiten reguliere werktijden beter te waarborgen; de hieraan gerelateerde werkbelasting beter te verdelen; duidelijkheid te geven over wat er verwacht wordt en welke voorwaarden er gelden.

De ondernemingsraad heeft ingestemd met het voorgenomen besluit voor het invoeren een bereikbaarheidsregeling voor medewerkers toezicht onderhoud.

Instemmingsverzoek invoeren teamevaluaties en ontkoppelen individuele salarisverhoging en beoordelen

Aanleiding hiervoor is dat de HRM-gesprekscyclus uit 2016 tussen medewerkers en leidinggevende is losgelaten omdat die onvoldoende past bij de ontwikkeling van resultaatverantwoordelijke teams. Na geëxperimenteerd te hebben met teamevaluaties is het nodig om op basis van de leerlessen en gewenste toekomstrichting van de methode van teamevaluaties te bepalen en op te schrijven. Daardoor wordt voor iedereen duidelijk wat er verwacht wordt. Op basis van feedback van medewerkers, input van de ondernemingsraad en discussie met het MT is het voorstel uitgewerkt voor een toekomstige methode van teamevaluaties.

De ondernemingsraad heeft ingestemd met het voorgenomen besluit tot het invoeren van teamevaluaties en ontkoppelen individuele salarisverhoging en beoordelen.

Instemmingsverzoek invoeren thuiswerkregeling

De coronacrisis heeft veel veranderd in de manier waarop we samenwerken. Het voorgelegde besluit is om:

1. Mogelijkheid te bieden om structureel plaats-onafhankelijk te werken met inachtneming van de richtlijnen onafhankelijk werken.
2. Géén mogelijkheid te geven om volledig tijds-onafhankelijk te werken, vanwege risico's arbeidstijdenwet, cao-regels, gezondheidsrisico's en bereikbaarheid.
3. Zorgdragen om gezond plaats-onafhankelijk te werken door: thuiswerkvoor-

zieningen te faciliteren (conform de huidige opzet) en bij indiensttreding en periodiek voorlichting te geven over (fysieke en mentale) gezondheidsrisico's van plaats-onafhankelijk werken.

De ondernemingsraad heeft *ingestemd* met de invoering van de thuiswerkregeling.

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

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. Vorig jaar was dat niet mogelijk vanwege corona, maar in 2021 heeft de ondernemingsraad dit weer opgepakt met digitale bijeenkomsten.

Algemeen

2021 was opnieuw een bijzonder jaar, waarin ondanks de covidmaatregelen veel ontwikkelingen hebben plaats gevonden. Heel belangrijk hierbij is dat Marie-Thérèse Dubbeldam als nieuwe bestuurder haar weg binnen de organisatie heeft gevonden en het vertrouwen geniet van zowel de organisatie als van de Raad. Na een interim-periode van een half jaar, heeft de organisatie daarmee een bestuurder die Leystromen kan (bege)leiden in haar verdere ontwikkeling en het realiseren van haar primaire doelstelling.

De RvC heeft zelf belangrijke stappen gezet in het ontwikkelen van een aangepaste visie op toezichthouden die is gebaseerd op het Rijnlands gedachtengoed. Deze visie sluit beter aan bij de huidige situatie en ontwikkeling van Leystromen en de behoefte aan verbinding en samenwerking. Het instellen van de commissie Sociale Innovatie, Digitalisering en Duurzaamheid (SIDD) is een goed voorbeeld van de meer maatschappelijke opdracht die de Raad zichzelf heeft gegeven en waarin de versterking en participatie van medewerkers en huurders aandacht krijgt. De Raad staat ook langer stil bij corporatiethema's en betreft hierbij MT-leden en overige medewerkers van Leystromen, zodat deze bijeenkomsten zowel educatief zijn als voor interne verbindingen zorgdragen.

Last but not least heeft de organisatie alles in het werk gesteld om ondanks alle coronabeperkingen de werkzaamheden en aandacht voor onze huurders te continueren. Dat is soms best lastig geweest, omdat ook de medewerkers veel vanuit huis hebben gewerkt, waardoor de sociale contacten en inspiratie door collega's toch minder talrijk waren. De Raad dankt alle medewerkers van Leystromen voor hun inzet.

Ook 2021 wordt getekend door corona. Samen met de veranderingen in de positie van de huurdersbelangenvereniging heeft dit voor enige vertraging gezorgd in een aantal processen, zoals het werven van een nieuwe huurderscommissaris, activiteiten in het kader van teamvorming en het vastleggen van de nieuwe visie op toezicht in een aangepast document. Desalniettemin kijkt de RvC tevreden terug op 2021 omdat een groot aantal concrete acties met succes in gang is gezet. Zo lukte het met onder andere het instellen van de nieuwe commissie SIDD, het organiseren van een themamiddag over het Rijnlands denken onder externe begeleiding, het meer betrekken van medewerkers uit de organisatie bij vergaderingen en bijeenkomsten van de Raad en invulling te geven aan een

aantal bevindingen die voortkwamen uit de zelfevaluatie van eind 2020. Met het instellen van de nieuwe commissie laat de Raad zien dat hij meer aandacht wil besteden aan relevante nieuwe maatschappelijk thema's. Gelet op de keuze die de organisatie gemaakt heeft voor het werken met resultaatverantwoordelijke teams, vindt de Raad het belangrijk dat de wijze waarop de Raad toezicht houdt, hierbij aansluit en past. Hij is er van overtuigd dat het Rijnlands denken hen daarbij kan helpen. Daarnaast zoekt de Raad bewust naar meer verbinding met de organisatie, de huurdersvereniging en andere stakeholders.

Onder invloed van corona kon het overgrote deel van de vergaderingen in 2021 niet meer fysiek plaats vinden. Van de totaal 26 vergaderingen die de Raad, de audit-, de remuneratiecommissie en de commissie Sociale Innovatie, Digitalisering en Duurzaamheid samen in totaal hadden, vonden er 20 digitaal plaats. 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 van een nieuw samengestelde Raad waarbij activiteiten die de teamvorming stimuleren nog belangrijker zijn. Dit in combinatie met de behoefte om als nieuwe Raad dieper met elkaar van gedachten te wisselen over een aantal onderwerpen die eind 2020 in de zelfevaluatie aan de orde kwamen.

Door de eerder vermelde vertraging in de werving van een nieuw lid van de RvC, bleef de samenstelling voor het eerst sinds 2018 het gehele jaar ongewijzigd. De werving is uiteindelijk pas eind 2021 gestart. Aangezien het om een vacature op voordracht van de huurdersorganisatie gaat, is de huurdersorganisatie daarover uiteraard geïnformeerd en is dat ook afgestemd. Naar verwachting zal de Raad in het eerste kwartaal van 2022 weer op volle sterkte zijn.

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 ook 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 (fraude)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. Ten slotte is de Raad zich steeds meer bewust van zijn maatschappelijke rol en ontwikkelt daarom activiteiten op het gebied van stakeholderbeheer.

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

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 10 keer. Het bestuur woonde deze vergaderingen bij. Dat gold ook voor de controller. Vaak was ook het MT-lid met de aandachtsgebieden financiën en onderhoud aanwezig. De accountant was aanwezig bij de vergaderingen waarin de jaarrekening en de managementletter op de agenda stonden.

De belangrijkste onderwerpen die in de vergaderingen op de agenda stonden waren:

- Jaarrekening 2020 en begroting 2022;
- 100-dagen analyse bestuurder;
- Casus Vestia (leningruil);
- Diverse beslisdocumenten m.b.t. nieuwbouw projecten;
- Verkoop van enkele grondposities;
- Kwartaalrapportages 2021 met bijbehorende bestuurlijke beschouwing;
- Auditplan 2021, de interim-controle/managementletter 2021;
- Overzicht van voorgenomen werkzaamheden in het kader van de prestatieafspraken;
- Resultaten van een soft control meting;
- Keuze bureau voor uitvoeren visitatie;
- Voorbereiding werving en selectie i.v.m. vacature in de Raad.

Op basis van de kwartaalrapportages wordt de Raad o.a. geïnformeerd over de belangrijkste (fraude)risico's zodat zij daarop periodiek toezicht kan uitoefenen. Daarnaast is aandacht besteed aan enkele thema's zoals de update portefeuille-strategie 2021-2035 DAEB en niet-DAEB, de visie op bedrijfs-, maatschappelijk- en zorgvastgoed, het Rijnlands denken, financiële sturing en investeringsafwegingen.

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

Behoudens de contacten over de werving en selectie voor de vacature in de Raad op voordracht van de huurdersorganisatie, vond er geen overleg plaats tussen het bestuur van Stichting Huurders Leystromen (SHL) en de Raad. Hierbij speelde een rol dat de bestuurder een traject was gestart om samen met SHL te kijken naar enerzijds nieuwe vormen van participatie en anderzijds naar een vernieuwde invulling van de samenwerking tussen SHL en Leystromen.

Het overleg met de ondernemingsraad beperkte zich dit jaar als gevolg van het coronavirus tot 1 overleg in plaats van de geplande 2 overleggen. Zowel de onder-

nemingsraad als de Raad vonden het namelijk belangrijk om elkaar niet digitaal maar op kantoor te ontmoeten. Begin november vond dit overleg plaats. Het had een informeel karakter waarin is gesproken over de onderwerpen waarmee de ondernemingsraad zich bezighoudt en de onderwerpen waarmee de Raad zich bezighoudt. Overigens had de voorzitter van de Raad gedurende het jaar wel enkele malen telefonisch contact met de voorzitter van de OR.

Commissies

Zoals eerder beschreven heeft de Raad van Commissarissen in 2021 naast een audit- en een remuneratiecommissie nog een derde commissie ingesteld: de commissie SIDD (Sociale Innovatie-Digitalisering-Duurzaamheid). Al deze 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 8 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 2021 bracht zij 15 adviezen uit, die alle zijn overgenomen door de gehele Raad. 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 1 nieuw lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurdersorganisatie. Daarnaast stonden op de agenda de bestuurlijke opdracht, de permanente educatie van Raad en bestuurder, de voorbereiding van de zelfevaluatie van de Raad en van het jaarlijkse evaluatiegesprek met de bestuurder. De remuneratiecommissie bracht een advies uit over de honorering voor 2022 van de Raad en de bestuurder.

De commissie Sociale Innovatie, Digitalisering en Duurzaamheid houdt zich bezig met de mogelijke invulling van genoemde aspecten binnen de organisatie. Sociale Innovatie richt zich op versterking, participatie en eigenaarschap van medewerkers (intern) en huurders (extern). Digitalisering heeft betrekking op het gebruik van data en informatie ten behoeve van financiële en maatschappelijke doelen. Duurzaamheid omvat de verduurzaming van woningen, leefbaarheid van de woonomgeving en de maatschappelijke verankering. De commissie kwam, naast enkele voorbereidende bijeenkomsten (onder andere over definities van begrippen en over het reglement voor deze commissie), 4 keer bijeen. Drie bijeenkomsten hadden als hoofdthema sociale innovatie (in- en extern) en in de andere bijeenkomst was dat digitalisering.

Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur. Het bestuur wordt sinds 1 december 2020 gevormd door mevrouw M.T. Dubbeldam. Zij is benoemd voor een periode van vier jaar. De honorering van de bestuurder voldoet aan de van de Wet Normering Topinkomens afgeleide specifieke regeling voor topfunctionarissen werkzaam bij woningcorporaties. Er was geen sprake van het aan de bestuurder verstrekken van persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Ook was geen sprake van aantoonbare tegenstrijdige belangen waarbij de bestuurder betrokken was.

Mevrouw Dubbeldam is naast bestuurder van Leystromen tevens bestuurder van Leye Energie BV. Daarnaast was zij tot en met 30 november 2021 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). Per 1 december 2021 is mevrouw Dubbeldam lid van de Raad van Toezicht bij de Meander Groep. Eveneens tot en met 30 november 2021 was zij eigenaar van MD Interim & Advies. Deze nevenfuncties zijn conform de statuten verenigbaar met de functie van bestuurder bij Leystromen. In de drie jaar voorafgaand aan haar benoeming tot bestuurder was mevrouw Dubbeldam geen lid van de Raad van Commissarissen van Leystromen.

De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft periodiek overleg met de bestuurder. Zo wordt onder andere voorafgaand aan een vergadering van de Raad van Commissarissen met de bestuurder de agenda voor deze vergadering vastgesteld. Daarbij is ook ruimte om over andere relevante zaken van gedachten te wisselen.

De Raad van Commissarissen heeft een bestuurlijke opdracht geformuleerd voor de periode tot eind 2022. Deze is mede gebaseerd op een door de bestuurder na haar aanstelling opgestelde '100 dagen analyse'. Naast de algemene opdracht om de onderneming naar beste vermogen te leiden en hierbij rekening te houden met alle gebruikelijke elementen van strategie en operatie, vraagt de Raad aan de bestuurder om de eerstkomende jaren vooral ook aandacht te geven aan de volgende thema's:

- Werkbare concretisering van ondernemingsvisie;
- Gerichte organisatieontwikkeling met resultaatverantwoordelijke teams binnen een Rijnlands model;
- Verbetering van belangrijke bedrijfsprocessen;
- Het actiever betrekken van stakeholders.

Eind 2021 voerde de remuneratiecommissie met de bestuurder het jaargesprek, waarbij niet alleen gebruik werd gemaakt van de ervaring van de Raad zelf. Ook heeft de remuneratiecommissie met behulp van een vragenlijst input opgehaald bij de MT-leden, de voorzitter van de ondernemingsraad, de controller, de managementassistent en de bestuurssecretaris. De remuneratiecommissie ontving van de bestuurder vooraf ook een notitie over de voortgang/stand van zaken voor wat betreft de bestuurlijke opdracht, die de Raad met de bestuurder was overeengekomen op basis van de '100 dagen analyse'.

Op basis van alle informatie heeft de Raad geconcludeerd dat de bestuurder heel erg goed haar weg heeft gevonden binnen de organisatie en dat zij alom wordt gewaardeerd om haar transparantie, betrokkenheid, gestelde vertrouwen en activiteiten om verbinding te creëren. Na een periode waarin 'in control' zijn de hoogste prioriteit had, is er nu meer ruimte voor de (sociaal) maatschappelijke opdracht en de interne/externe verbinding. De Raad heeft aangegeven het belangrijk te vinden dat de bestuurdersopdracht verder wordt ingevuld, waarbij

zeker aandacht uit moet gaan naar huurdersparticipatie, de relatie met externe stakeholders en het opzetten van een logische organisatiestructuur met toegevoegde waarde voor elke medewerker. Het vele werk vraagt om een goed stappenplan teneinde de werkdruk van de organisatie in de hand te kunnen houden.

In het kader van de permanente educatie heeft de bestuurder in de periode 2019 – 2021 in totaal 108,5 PE-punten behaald.

Naam	PE-norm 2019 - 2021	Behaalde PE- punten 2019	Behaalde PE-punten 2020	Behaalde PE-punten 2021	Voldaan aan PE-norm
Mevr. M. T. Dubbeldam	93 *	62,5	14	32	ja

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

Zelfevaluatie

Na twee jaar achtereenvolgende zelfevaluatie met externe begeleiding vond de zelfevaluatie over 2021 zonder externe begeleiding plaats. Deze werd voorbereid door de remuneratiecommissie. Op de agenda stonden de voortgang van de acties benoemd in de zelfevaluatie over 2020, de zelfevaluatie van de drie commissies en de aan de bestuurder gevraagde feedback over onder meer de ervaren samenwerking met de Raad, de toegevoegde waarde die de Raad heeft voor de bestuurder en de vraag of de ‘afstand’ tussen Raad en bestuurder goed is.

De Raad kijkt tevreden terug op 2021 omdat ondanks de coronabeperkingen een groot aantal concrete acties met succes in gang is gezet. Hoewel de nieuwe visie op toezichthouden nog niet is opgesteld en neergelegd in een document, wordt er door de Raad al wel invulling aan gegeven door de wijze van acteren, het betrekken van andere geledingen uit de organisatie en het instellen van de commissie Sociale Innovatie, Digitalisering en Duurzaamheid. De bijeenkomsten van de Raad, die noodgedwongen veelal online hebben plaatsgevonden, zijn efficiënter en effectiever verlopen, mede door een meer thema-gewijze aanpak. Tevens zijn MT-leden en medewerkers vanuit de organisatie betrokken geweest bij (fysieke) trainingen van de Raad, waardoor de verbinding binnen de Raad en met de organisatie verbeterd is.

De drie commissies functioneren op dit moment naar volle tevredenheid. Om te voorkomen dat commissiediscussies in de Raad worden herhaald is besloten dat het sparren over specifieke thema's in de commissies plaatsvindt. Elke commissie bepaalt op welke wijze besproken onderwerpen worden doorgeleid naar de RvC. Hierbij wordt aangegeven wat er van de RvC wordt verwacht. Dit ontslaat uiteraard de leden niet om buiten deze onderwerpen ook de noodzakelijke vragen te stellen vanuit de eigenstandige verantwoordelijkheid.

De workload bij de Auditcommissie is hoog, maar wordt door alternerend online/offline vergaderen efficiënt opgepakt. De commissie SIDD is zeer tevreden over het eerste jaar van hun bestaan en ziet duidelijke signalen van behoefte uit de organisatie om over de thema's van de commissie te sparren. In 2022 is de opdracht om meer structuur en een agenda op te stellen voor de bijeenkomsten. De remuneratiecommissie bespeurt dat er een groeiende behoefte is om de focus te verbreden met meer HR-onderwerpen en meer als een bestuurscommissie te gaan werken.

De bestuurder ervaart naar eigen zeggen een zeer goede, open en betrokken samenwerking met de Raad die is gebaseerd op vertrouwen. Deze goede basis maakt het voor haar mogelijk om ook meer gevoelige onderwerpen en zorgpunten met de RvC te bespreken. Tegelijkertijd vraagt de RvC inhoudelijk waar nodig goed door over aan de orde zijnde punten, zodat zij zich op een positieve manier 'scherp' en 'bij de les' voelt gehouden.

Samenstelling, deskundigheid en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen

Op 31 december 2021 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 is te vinden op de website van Leystromen. Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De Raad heeft per 31 december 2021 de volgende samenstelling:

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 Stichting Kerkelijk Waardebeheer
- Penningmeester Stichting Het Groene Woud waaronder ook Stichting Landschapsfonds Het Groene Woud (tot 1 juli 2021)
- Bestuurslid Stichting Van Gogh Nationaal Park
- Penningmeester Stichting Landschapstriënnale 2020
- Penningmeester Stichting ter bevordering van Sacrale Muziek
- Bestuurslid Stichting Natuurnetwerk Het Groene Woud
- Voorzitter Stichting Koningshoeveontmoeting

De heer B. Vukicevic (1972): lid, voorzitter commissie Sociale Innovatie,

Digitalisering en Duurzaamheid

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

Nevenfuncties:

- Universitair docent Smart Services en MBA bij Open Universiteit
- Lid Raad van Toezicht VluchtelingenWerk West en Midden-Nederland
- Lid Raad van Toezicht Pento
- Lid Raad van Commissarissen Staedion (woningcorporatie)
- Startup Mentor bij UtrechtInc
- Docent Management Digitale Transformatie aan de Hogeschool Utrecht (vanaf augustus 2021)

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

Hoofdfuncties:

- Hoofd Bedrijfsvoering Rabobank Operations Financien
- Directeur / eigenaar De Rooij Interim Management

Nevenfuncties:

- Voorzitter Erfgoedstichting Den Hout
- Voorzitter a.i. Dorpsbelang Den Hout
- Penningmeester Stichting Vrienden van Amphibia

Mevrouw I.M.B. Bongers (1970): lid, lid commissie Sociale Innovatie, Digitalisering en Duurzaamheid

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): vice-voorzitter, voorzitter

remuneratie-commissie en 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)
- Lid Raad van Toezicht ZorgSpectrum, Nieuwegein (per 1 juni 2021)
- Lid Raad van Toezicht Stichting Vrienden van ZorgSpectrum (per 30 september 2021)

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: er is geen sprake van het vervullen van commissariaten bij grote ondernemingen.

Rooster van aftreden

naam	in functie sinds	aftredend per	herbenoembaar tot
Dhr. G.J.C.Th. van Schijndel	01-03-2019	01-03-2023	01-05-2026
Dhr. B. Vukicevic	29-05-2019	01-05-2023	01-05-2027
Dhr. P.C.J. de Rooij	29-05-2019	01-05-2023	01-05-2027
Mevr. I.M.B. Bongers	07-07-2020	01-07-2024	01-07-2028
Mevr. B.F.L. Vermaas - van de Bilt	01-09-2020	01-09-2024	01-09-2028

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 het beschikbaar stellen van een ruim gezamenlijk jaarlijks opleidingsbudget van € 17.500. In het bijzonder de twee trainingen die door Finance Ideas 'incompany' werden gegeven over financiële sturing en investeringsafwegingen en waaraan ook een aantal medewerkers vanuit de organisatie aansloot, werden door de Raad gewaardeerd.

Aan de voorwaarde om in 2021 minimaal 5 PE-punten te behalen is ruimschoots voldaan.

Naam	PE-norm 2021	Behaalde PE-punten 2021	Mee te nemen PE-punten 2020	Voldaan aan PE-norm	Mee te nemen PE-punten 2022
Dhr. G.J.C.T. van Schijndel	5	13	5	ja	5
Dhr. B. Vukicevic	5	14	5	ja	5
Dhr. P.C.J. de Rooij	5	17	--	ja	5
Mevr. I.M.B. Bongers	5	10	3	ja	5
Mevr. B.F.L. Vermaas - van de Bilt	5	30	5	ja	5

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 van Commissarissen of het bestuur

een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen.

Governance

Leystromen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Dit betekent onder andere dat de documenten waarvan in deze governancecode is aangegeven dat die geplaatst dienen te worden op de website van de corporatie, deze ook daar te vinden zijn.

In 2021 werd door de Autoriteit woningcorporaties een governance inspectie uitgevoerd. Op basis van de aangeleverde documenten en met de bestuurder en de Raad gevoerde gesprekken kwam de Autoriteit woningcorporaties tot de conclusie dat de governance van Leystromen voldoet aan de criteria voor good governance. Daarbij wordt aangegeven dat onder leiding van bestuur en Raad van Commissarissen Leystromen in de afgelopen jaren goede voortgang heeft geboekt met de professionalisering van de organisatie en de verbetering van de interne beheersing. Specifiek ten aanzien van de leden van de Raad van Commissarissen stelde de Autoriteit woningcorporaties vast dat zij een kritisch constructieve houding hebben ten aanzien van het bestuur waarmee zij voldoende tegenkracht vormen richting de bestuurder. Ook is serieus en professioneel invulling gegeven door de Raad van Commissarissen aan zijn toezichtrol.

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 2021 hebben deze zaken zich niet voorgedaan.

8 Bestuursverklaring

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

Rijen, 26 april 2022

M.T. Dubbeldam - Ooms
Bestuurder

Financiële kengetallen	Norm (WSW)	2021	2020
Vermogenspositie			
ICR	> 1,4	1,62	1,84
LTV (beleidswaarde)	< 85 %	51 %	62 %
Solvabiliteit in % (beleidswaarde)	> 15 %	46 %	37 %
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70 %	32 %	40 %
Onderpandsratio	< 70 %	32 %	39 %
Nominale schuld per gewogen OGE in €	-	37.769	38.232

Kosten per OGE

Onderhoudslast per OGE in €	2.270	1.714
Netto bedrijfslasten per OGE in €*	753	835
Salarislasten per OGE in €	656	636

* Voor 2021 zijn de voorlopige netto bedrijfslasten per OGE geschat op basis van de uitgangspunten aedes benchmark 2020.

Niet financiële kengetallen	2021	2020
Splitsing Sociaal - Commercieel		
Totaal aantal eenheden DAEB	9.649	9.663
Totaal aantal eenheden Niet-DAEB	1.550	1.414
	11.199	11.077
Opbouw woningbezit		
A: Zelfstandige huurwoningen	9.810	9.829
B: Onzelfstandig overige wooneenheden	145	146
Totaal woongelegenheden in eigen beheer	9.955	9.975
C: Maatschappelijk vastgoed	35	35
D1: Garages	1.164	1.023
D2: Bedrijfsruimten/winkels	45	44
Totaal eenheden in eigen beheer	11.199	11.077
Verhuureenheden in beheer voor derden	21	21
Koopgarantwoningen	57	59
Totaal eenheden	11.277	11.157
Aantal huurwoningen naar huurklasse		
Goedkoop (t/m € 442,46)	1.511	1.384
Betaalbaar (tussen € 442,47 en € 678,66)	7.333	6.882
Duur tot (tussen € 678,67 en € 752,33)	663	1.232
Duur (boven € 752,33)	303	331
Totaal aantal zelfstandige huurwoningen	9.810	9.829

	2021	2020
Mutaties in het woningbezit		
Nieuwbouw totaal	29	146
Aankoop	0	0
Verkoop bestaand bezit	-50	-27
Van voorraad naar in exploitatie	0	1
Van in exploitatie naar voorraad	0	-1
Van ten dienste van naar in exploitatie	0	0
Splitsing	4	3
Administratieve correcties	2	-12
Administratieve correcties parkeerplaatsen	139	0
Uit beheer	-2	0
Samenvoeging	0	-3
Sloop	0	0
Opbouw woningbezit (gewogen OGE's)		
A: Zelfstandige huurwoningen	9.810	9.829
B: Onzelfstandig overige wooneenheden	145	146
Totaal woongelegenheden in eigen beheer	9.955	9.975
C: Maatschappelijk vastgoed	70	70
D1: Garages	233	205
D2: Bedrijfsruimten/winkels	45	44
Totaal eenheden in eigen beheer	10.303	10.294
	2021	2020
Verhuren van woningen		
Mutatiegraad in %	5,22 %	5,34 %
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,78 %	0,87 %
Huurderving in % van jaarhuur	0,72 %	0,81 %
Gemiddeld % maximaal redelijk	64,8 %	65,9 %
	2021	2020
Personeel		
Aantal FTE per 1.000 huurwoningen	9,6	9,7

10.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (NA VOORGESTELDE RESULTAATBESTEMMING)

(bedragen x € 1.000)									
		Balans per 31 december 2021				Balans per 31 december 2020			
ACTIVA	Ref	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<i>Vaste activa</i>									
<i>Immateriële vaste activa</i>	10.5.1								
Computersoftware		149	10		159	220	13		233
Totaal van immateriële vaste activa		149	10	-	159	220	13	-	233
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	10.5.2								
DAEB vastgoed in exploitatie		1.552.836	-		1.552.836	1.340.660	-		1.340.660
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		-	103.508		103.508	-	93.061		93.061
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.512	372		3.884	815	1.255		2.070
Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden		3.612	9.874		13.486	3.042	8.777		11.819
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.559.960	113.754	-	1.673.714	1.344.517	103.093	-	1.447.610
<i>Materiële vaste activa</i>	10.5.3								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.491	223		3.714	3.713	234		3.947
Totaal van materiële vaste activa		3.491	223	-	3.714	3.713	234	-	3.947
<i>Financiële vaste activa</i>	10.5.4								
Deelneming in groepsmaatschappijen		92.213	10	-92.213	10	75.844	590	-75.844	590
Leningen u/g		19	-		19	19	-		19
Interne lening u/g		26.279	9.500	-35.779	-	28.213	-	-28.213	-
Latente belastingvordering		4.889	1.462		6.351	5.876	819		6.695
Overige langlopende vorderingen DAEB		16.055	-		16.055	17.000	-		17.000
Totaal van financiële vaste activa		139.455	10.972	-127.992	22.435	126.952	1.409	-104.057	24.304
Som der vaste activa		1.703.054	124.959	-127.992	1.700.021	1.475.401	104.749	-104.057	1.476.094
<i>Vlottende activa</i>									
<i>Voorraden</i>	10.5.5								
Vastgoed bestemd voor verkoop		-	1.131		1.131	-	1.408		1.408
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		-	512		512	223	965		1.188
Totaal voorraden		-	1.643	-	1.643	223	2.373	-	2.596
<i>Vorderingen</i>	10.5.6								
Huurdebiteuren		415	-		415	437	-		437
Overheid		10	-		10	28	-		28
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.438	-		3.438	5.954	-		5.954
Overige vorderingen		268	-		268	501	1.500		2.001
Overlopende activa		677	637	-637	677	624	-		624
Totaal vorderingen		4.808	637	-637	4.808	7.544	1.500	-	9.044
<i>Liquide middelen</i>	10.5.7								
		7.220	608	-	7.828	0	4.697	-	4.697
Som der vlottende activa		12.028	2.888	-637	14.279	7.767	8.570	-	16.336
TOTAAL ACTIVA		1.715.082	127.847	-128.629	1.714.300	1.483.168	113.319	-104.057	1.492.430

(bedragen x € 1.000)		Balans per 31 december 2021				Balans per 31 december 2020			
PASSIVA	Ref	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<i>Eigen vermogen</i>	10.5.8								
Overige reserves		149.947	48.623	-92.213	106.357	131.546	44.323	-75.844	100.025
Herwaarderingsreserve		1.126.329	43.590		1.169.919	921.739	31.520		953.260
Totaal eigen vermogen		1.276.276	92.213	-92.213	1.276.276	1.053.285	75.844	-75.844	1.053.285
<i>Voorzieningen</i>	10.5.9								
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		2.450	-		2.450	1.780	-		1.780
Voorziening bouwclaims		1.709	-		1.709	2.180	193		2.373
Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan personeel		195	-		195	200	-		200
Organisatieontwikkelingsvoorziening		-	-		-	43	3		46
Overige voorzieningen		152	9		161	157	9		166
Totaal voorzieningen		4.507	9	-	4.516	4.360	205	-	4.565
<i>Langlopende schulden</i>	10.5.10								
Leningen overheid		1.833	-		1.833	1.959	-		1.959
Leningen kredietinstellingen		392.118	-		392.118	391.591	-		391.591
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	10		10	-	589		589
Interne lening o/g		9.500	26.279	-35.779	-	-	28.213	-28.213	-
Terugkoopverplichting Woningen, verkocht onder voorwaarden		3.358	9.336		12.694	2.919	8.468		11.387
Totaal van langlopende schulden		406.810	35.625	-35.779	406.656	396.469	37.270	-28.213	405.526
<i>Kortlopende schulden</i>	10.5.11								
Schulden aan leveranciers		358	-		358	1.303	-		1.303
Schulden aan kredietinstellingen		16.407	-		16.407	16.995	-		16.995
Nog te betalen pensioenlasten		-	-		-	104	-		104
Belastingen & sociale premies		2.260	-		2.260	1.800	-		1.800
Overlopende passiva		8.464	-	-637	7.827	8.852	-		8.852
		27.490	-	-637	26.853	29.054	-	-	29.054
TOTAAL PASSIVA		1.715.082	127.847	-128.629	1.714.300	1.483.168	113.319	-104.057	1.492.430

10.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021 (FUNCTIONEEL MODEL)

(Bedragen x € 1.000)									
	Ref	Winst-en-verliesrekening over 2021				Winst-en-verliesrekening over 2020			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille									
Huuropbrengsten	10.6.1	67.206	4.887		72.093	66.052	4.865		70.917
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2.1	2.086	9		2.095	1.925	8		1.933
Lasten servicecontracten	10.6.2.2	-2.083	-25		-2.108	-2.101	-27		-2.128
Overheidsbijdragen	10.6.3	24	1		25	174	2		176
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.6.4	-5.011	-300		-5.311	-4.894	-298		-5.193
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.5	-26.037	-2.070		-28.107	-20.472	-1.298		-21.769
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	10.6.6	-12.548	-335		-12.883	-12.710	-384		-13.094
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		23.636	2.168	-	25.804	27.974	2.868	-	30.842
Verkocht vastgoed in ontwikkeling									
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	1.158		1.158	-	641		641
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-811		-811	-	-543		-543
Toegerekende organisatiekosten		-70	-4		-74	-	-67		-67
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.6.7	-70	343	-	273	-	31	-	31
Verkoop vastgoedportefeuille									
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		11.898	3.926		15.824	6.050	2.508		8.558
Toegerekende organisatiekosten		-133	-8		-141	-129	-5		-134
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-6.686	-2.136		-8.822	-3.666	-2.665		-6.331
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.6.8	5.079	1.782	-	6.861	2.255	-162	-	2.093
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille									
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.9.1	-9.673	155		-9.518	-12.235	-314		-12.549
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.9.2	212.727	11.415		224.142	77.247	2.569		79.816
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.9.3	132	237		369	50	100		150
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10.6.9.4	-	-		-	-	188		188
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		203.186	11.807	-	214.992	65.063	2.542	-	67.605
Overige activiteiten									
Opbrengst overige activiteiten		31	401		432	865	350		1.215
Kosten overige activiteiten		-195	-72		-267	-185	-69		-254
Netto resultaat overige activiteiten	10.6.10	-164	329	-	165	680	281	-	961
Overige organisatiekosten	10.6.14	-6.025	99		-5.926	-1.082	-44		-1.126
Leefbaarheid	10.6.15	-454	-66		-520	-515	-71		-586
Financiële baten en lasten									
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		-	-		-	-	-		-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		101	-		101	646	-		646
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		582	-	-582	-	725	-	-619	106
Rentelasten en soortgelijke kosten		-11.446	-582	582	-11.446	-12.513	-640	619	-12.534
Saldo financiële baten en lasten	10.6.16	-10.762	-582	-	-11.345	-11.143	-640	-	-11.782
Resultaat voor belastingen		214.426	15.879	-	230.305	83.233	4.806	-	88.039
Belastingen	10.6.17	-7.220	-93		-7.313	-5.393	-1.459		-6.852
Resultaat deelneming	10.6.18	15.786	-	-15.786	-	3.367	20	-3.367	20
Resultaat na belastingen		222.992	15.786	-15.786	222.992	81.207	3.367	-3.367	81.207

10.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021 (DIRECTE METHODE)

(Bedragen x € 1.000)	Kasstroomoverzicht 2021				Kasstroomoverzicht 2020			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huren	66.914	4.887		71.801	66.053	4.810		70.863
Zelfstandige huurwoningen DAEB	59.741	-		59.741	59.063	-		59.063
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	3.580		3.580	-	3.545		3.545
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	31	-		31	30	-		30
Intramuraal DAEB	5.106	-		5.106	4.964	-		4.964
Intramuraal niet-DAEB	-	15		15	-	9		9
Maatschappelijk onroerend goed	2.036	-		2.036	1.994	-		1.994
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	913		913	-	895		895
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	-	379		379	-	361		361
Vergoedingen	1.920	-		1.920	1.967	9		1.976
Overheidsontvangsten	15	1		16	467	2		469
Overige bedrijfsontvangsten	158	400		558	1.094	350		1.444
Renteontvangsten	582	-	-582	-	620	-	-620	-
Saldo ingaande kasstromen	69.589	5.288	-582	74.295	70.201	5.171	-620	74.752
Uitgaven								
Erfpacht				-	-	-		-
Personeeluitgaven:	-6.776	-370		-7.146	-6.664	-334		-6.998
Lonen en salarissen	-4.971	-274		-5.245	-4.989	-250		-5.239
Sociale lasten	-825	-44		-869	-814	-41		-855
Pensioenlasten	-980	-52		-1.032	-861	-43		-904
Onderhoudsuitgaven	-21.645	-1.785		-23.430	-14.912	-1.136		-16.048
Overige bedrijfsuitgaven	-10.573	-715		-11.288	-10.448	-671		-11.119
Rente-uitgaven	-11.816	-582	582	-11.816	-12.537	-620	620	-12.537
Verhuurderheffing	-8.430	-92		-8.522	-8.804	-119		-8.923
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-256	-55		-311	-380	-17		-397
Vennootschapsbelasting	-3.717	-736		-4.453	-7.231	-907		-8.138
Saldo uitgaande kasstromen	-63.213	-4.335	582	-66.966	-60.976	-3.804	620	-64.160
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.376	953	-	7.329	9.225	1.367	-	10.592
Kasstroom uit investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	12.019	1.420	-947	12.492	6.133	2.319	-1.999	6.453
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	646		646	290	582	-351	521
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-		-	-	45		45
Verkoopontvangsten grond	-	5.265	-1.200	4.065	-	505		505
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	12.019	7.331	-2.147	17.203	6.423	3.451	-2.350	7.524

Bedragen x € 1.000)	Kasstroomoverzicht 2021				Kasstroomoverzicht 2020			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-8.198	-132	1.200	-7.130	-16.605	-208		-16.813
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8.993	-32		-9.025	-8.857	-29		-8.886
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-691	-256	947	-	-1.969	-30	1.999	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-27	-		-27	-	-335	354	19
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-504		-504	-307	-935	351	-891
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-		-	-	-		-
Investerings overig	-138	-15		-153	-70	-		-70
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-18.047	-939	2.147	-16.839	-27.808	-1.537	2.704	-26.641
Financiële vaste activa								
Ontvangsten verbindingen	11.434	-	-11.434	-	2.038	-	-2.038	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-	10.989	-	-2.113	8.876
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-2.113	2.113	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	11.434	-	-11.434	-	13.027	-2.113	-2.038	8.876
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	5.406	6.392	-11.434	364	-8.358	-199	-1.684	-10.241
Kasstroom uit financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	10.832	-		10.832	25.000	-		25.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-16.194	-11.434	11.434	16.194	-23.557	-1.684	1.684	-23.557
Rollover	800	-		800	-2.800	-		-2.800
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.562	-11.434	11.434	-4.562	-1.357	-1.684	1.684	-1.357
Mutatie liquide middelen	7.220	-4.089	-	3.131	-490	-516	-	-1.006
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquide middelen per 1 januari	-	4.697	-	4.697	490	5.213	-	5.703
Liquide middelen per 31 december	7.220	608	-	7.828	0	4.697	-	4.697

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 2021 tot en met 31 december 2021. 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 2021 zijn de bepalingen van RJ 645.218 uitgebreid. Deze uitbereiding ziet erop toe dat ook in de RJ het treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen (ORT) in bestaande woningen, waaronder duurzaamheidsinvesteringen, is geregeld. Het gevolg voor Leystromen is dat het grootste deel van deze investeringen via de overige waardeveranderingen in plaats van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening getoond zullen worden.

Gezien het feit dat bij Leystromen investeringen in bestaand bezit voorheen ook als activering in de materiele vaste activa in exploitatie zijn verantwoord, is er als gevolg van de RJ 645.218 geen effect op de herwaardering en daarmee geen sprake van een stelselwijziging.

Presentatiewijzigingen

In boekjaar 2021 is er geen sprake geweest van presentatiewijzigingen.

Voor boekjaar 2020 zijn de vergelijkende cijfers in de winst- en verliesrekening presentatietechnisch aangepast naar aanleiding van de uitbreiding van bepalingen in RJ 645.218. Het onrendabele deel van de investeringen is presentatie technisch opgenomen onder de overige waardeveranderingen in plaats van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

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 2021 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 83.

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 waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2021. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

de periode waarin de wijziging zich voordoet.

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

Leystromen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor een beperkt gedeelte van het vastgoed (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 portefeuille-niveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Leystromen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenarió 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 op basis van het eigen beleid van de corporatie 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 aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder

de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

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 terugggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' en voor zover van toepassing gecorrigeerd in de herwaarderingsreserve.

3 Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs (inkoopprijs en bijkomende kosten), verminderd met de cumulatieve (lineaire) afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Eventuele boekwinsten of -verliezen bij verkoop van onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

4 Financiële vaste activa

4.1 Deelnemingen

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

wordt berekend op basis van de grondslagen van Leystromen.

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

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

4.2 Leningen U/G

Leningen u/g worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Gezien de geringe omvang is er geen voorziening voor oninbaarheid getroffen. De leningen u/g zijn enkel leningen in het kader van de Starters Renteregeling.

4.3 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen binnen de fiscale eenheid, tenzij 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 discountingsvoet voor het contant maken is de rentevoet van de interne lening ad 1,59 % 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 Overige vorderingen

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

In verband met doorzakken van een lening met een (embedded) derivaat en daarmee samenhangend het afsluiten van een nieuwe lening, 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

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.

9.2 Voorzieningen voor pensioenen

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

9.3 Organisatieontwikkelingsvoorziening

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

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

10 Langlopende schulden

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

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

De aflossingsverplichting voor het komend jaar (het kortlopend deel van de langlopende schulden) is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Leystromen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

Financiële instrumenten

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van

de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden van embedded derivaten

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

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

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

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

11 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde inclusief de transactiekosten die direct toe te rekenen zijn aan de

verwerving van de schulden (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs). Vervolgens worden deze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De amortisatie vindt plaats volgens de effectieve rentemethode.

10.4.3 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald 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 huurderiving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Er is door Leystromen in 2021 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Voor de jaarlijkse huurverhoging verwijzen wij naar paragraaf 1.2 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 deriving en oninbaarheid. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten.

ten. 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;

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

16 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

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.
- verhuurderheffing.

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, herstructurering en verbeteringen in activa in exploitatie. De waardevermindering ontstaat door de toets van de reële waarde (marktwaaarde in verhuurde staat) t.o.v. de stichtingskosten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft de wijziging in de marktwaaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille die aan het begin van het verslagjaar in bezit was. De waardeveranderingen als gevolg van na-investeringen in het boekjaar 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'. In 2021 is hier ook de eenmalige agio voor de Vestia-deal opgenomen.

27 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Tevens zijn ook lonen en salarissen voor personeel dat bezig is met leefbaarheid toegerekend. 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 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald.

De belasting over et resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente 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 woning-corporatie 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 2021' 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 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.679
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.445
Boekwaarde per 1 januari	233
Mutaties	
Investeringsen	0
Desinvesteringen (aanschafwaarde)	0
Desinvesteringen (afschrijving)	0
Afschrijvingen	-75
Totaal mutaties	-75
31 december 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.679
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.520
Boekwaarde per 31 december	159
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 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	442.890	76.503	519.393
Cumulatieve herwaarderingsprijs	919.103	29.295	948.397
Cumulatieve waardeverminderingen	-21.333	-12.736	-34.069
Boekwaarde per 1 januari 2021	1.340.660	93.061	1.433.721
Mutaties			
Herclassificaties (tegen leegwaarde)	691	-691	-
Resultaat op herclassificaties (marktwaaarde versus leegwaarde)	39	202	241
Aankoop	-	-	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	4.896	-	4.896
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	9.337	32	9.369
Investerings - uitgaven na eerste verwerking (afwaardering)	-8.881	-32	-8.913
Buitengebruikstellingen en desinvesteringen	-6.686	-479	-7.164
Overboekingen vanuit voorraad naar niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	-
Overboekingen vanuit niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie naar voorraad	-	-	-
Overige mutaties	53	-	53
Waardeveranderingen	212.727	11.415	224.142
Totaal mutaties	212.176	10.447	222.623
31 december 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	443.775	74.286	518.061
Cumulatieve herwaarderingsprijs	1.123.103	39.910	1.163.013
Cumulatieve waardeveranderingen	-14.041	-10.688	-24.730
Boekwaarde per 31 december 2021	1.552.836	103.508	1.656.344

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 2021 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.

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de 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 verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Leystromen heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 598 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn op basis van bovenstaande voorwaarden samengesteld.

Relevante veronderstellingen

- Aantallen

Woningcorporatie Leystromen heeft per 31 december 2021, 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 2021
Eengezinswoningen	Basisversie	6.243
Meergezinswoningen	Basisversie	3.064
Parkeerplaatsen	Basisversie	1.029
Garageboxen	Basisversie	135
Studenteneenheden	Basisversie	10
Extramurale zorgeenheden	Basisversie	61
Bedrijfsmatig onroerend goed	Fullversie	45
Maatschappelijk onroerend goed	Fullversie	18
Intramuraal zorg onroerend goed	Fullversie	588
Woonwagens / standplaatsen	Basisversie	6
Totaal		11.199

- Disconteringsvoet

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

Categorie onroerende zaken	Waarderingsmethodiek	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	Basisversie	5,63 % - 7,35 %
Parkeerplaatsen	Basisversie	6,61 % - 6,70 %
Bedrijfsmatig onroerend goed	Fullversie	6,16 % - 8,46 %
Maatschappelijk onroerend goed	Fullversie	6,56 % - 8,81 %
Intramurale zorgeenheden	Fullversie	5,16 % - 6,81 %

- 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 2021:

Macro economische parameters	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,80 %	1,90 %	1,90 %	1,90 %	2,00 %	2,00 %
Looninflatie	2,20 %	2,10 %	2,30 %	2,30 %	2,40 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	3,20 %	2,10 %	2,30 %	2,30 %	2,40 %	2,50 %
Leegwaardestijging (Noord-Brabant)	7,10 %	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 2021:

Parameters wooneenheden	2022	2023	2024	2025	2026 t/m 2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,332 %	0,306 %	0,307 %	0,307 %	0,307 %	0,306 %
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	1,00 %	1,00 %	1,00 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %

Parameters woongelegenheden*	2021
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 757 - € 1806
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 716 - € 1918
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 384
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	€ 1562 - € 1770
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 467
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 459
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 432
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	€ 423
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2021
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07 %
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0 mnd
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3 mnd
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00 %
Parameters parkeergelegenheden*	2021
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 56
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 187
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 29
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 40
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22 %
Verkoopkosten per eenheid	€ 555
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00 %
Parameters BOG / MOG / ZOG *	2021
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG/MOG/ZOG	€6,00 / €7,30 / €9,70
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG/MOG/ZOG	€10,10 / €12,20 / €12,20
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00 %
Beheerkosten - (% van de markthuur) BOG/MOG/ZOG	3 % / 2 % / 2,5 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2021
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) BOG/MOG/ZOG	0,12 % / 0,12 % / 0,33 %
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	conform basisversie
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 %	52,4	3,2 %
	+5%	-47,7	-2,9 %
Onderhoud/beheer	-€100	15,6	0,9 %
	+€100	-15,5	-0,9 %
Leegwaarde	-5 %	-50,2	-3,0 %
	+5 %	50,6	3,1 %

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 2021 in totaal € 757,385 mln. Van dit totaal betreft € 679,630 mln DAEB bezit en € 77,755 mln. niet-DAEB bezit. Hieronder is een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde opgenomen voor zowel 2020 als voor verslagjaar 2021:

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	(Doorexploiteren)	-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

Vergelijking marktwaarde 2021 versus beleidswaarde 2021				
(bedragen x € 1.000)		DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde in verhuurde staat 2021		1.552.836	103.508	1.656.344
Beschikbaarheid	(Doorexploiteren)	13.880	1.548	15.427
Betaalbaarheid	(Streefhuren)	-594.854	-18.785	-613.639
Kwaliteit	(Onderhoud)	-211.827	-6.402	-218.228
Beheer	(Beheerskosten)	-80.404	-2.114	-82.519
Totaal		-873.206	-25.753	-898.959
Beleidswaarde 2021		679.630	77.755	757.385

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	5,87 %	6,36 %
Streefhuur per maand	€ 621	€ 606
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2331 / € 1081	€ 2133 / € 1102

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	-58,5	-7,7 %
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	41,0	5,4 %
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger (beiden)	-57,7	-7,6 %

Toelichting op de aard van niet-DAEB bezit/activiteiten

Leystromen bezit de volgende niet-DAEB eenheden:

	Aantal 2021	Aantal 2020
Niet-DAEB eenheden in bezit:		
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	45	44
Garages/parkeerplaatsen	1.164	1.023
Geliberaliseerde zelfstandige woonegelegenheden	341	346
Geliberaliseerde onzelfstandige woonegelegenheden	0	1
<i>Aantal eenheden niet-DAEB in bezit</i>	<i>1.550</i>	<i>1.414</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 9.649 (2020: 9.663) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.500 (2020: 1.414) verhuureenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van de DAEB en Niet-DAEB verhuureenheden bedraagt € 1.973 mln. (2020: € 1.814 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 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.601	1.255	3.856
Cumulatieve herwaarderings-/ waardeverminderingen	-1.786	0	-1.786
Boekwaarde per 1 januari 2021	815	1.255	2.070
Mutaties			
Overheveling DAEB - Niet-DAEB	0	0	0
Investerings	7.804	40	7.844
Overboekingen naar MVA IE (stichtingskosten)	-6.434	0	-6.434
Overboekingen naar MVA IE (afwaardering)	1.538	0	1.538
Overboekingen naar MVA IE (parkeerplaatsen)	0	0	0
Overboekingen naar voorziening	669	0	669
Overboekingen naar voorraad in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	-793	-793
Overboekingen vanuit voorraad in ontwikkeling	0	0	0
Waardeveranderingen t.l.v. resultaat	-880	-130	-1.010
Totaal mutaties	2.697	-883	1.814
31 december 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.971	372	4.343
Cumulatieve herwaarderings-/ waardeveranderingen	-459	0	-459
Boekwaarde per 31 december 2021	3.512	372	3.884

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 €101.000 (2020: €313.000) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2021 van geactiveerde bouwrente bedraagt €42.000 (2020: € 17.000).

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 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.668
Cumulatieve herwaarderings/waardeverminderingen	2.151
Boekwaarde per 1 januari 2021	11.819
Mutaties	
Investerings	0
Desinvesteringen	-393
Overboekingen	0
Herclassificatie / herkwalificatie	0
Herwaarderings	2.059
Waardeveranderingen t.l.v. resultaat	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0
Totaal mutaties	1.667
31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.275
Cumulatieve herwaarderings/waardeveranderingen	4.210
Boekwaarde per 31 december 2021	13.486

	2021	2020
Aantal eenheden 1 januari	59	64
Administratieve correctie	0	0
Afkopen	0	-2
Terugkopen boekjaar welke met koopgarant doorverkocht worden	0	1
Terugkopen boekjaar	-2	-4
Aantal eenheden 31 december	57	59

Bij de contracten gebaseerd op het 'Koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10 % en 30 %. Daarnaast heeft Leystromen een terugkoopverplichting. Het aandeel van Leystromen in de waardeontwikkeling van de woning is 27,9 % in 2021 en 26,6 % in 2020.

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 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.545
Cumulatieve herwaarderings/waardeverminderingen	-1.599
Boekwaarde per 1 januari 2021	3.947
Mutaties	
Investerings	152
Desinvesteringen	-56
Afschrijvingen	-328
Totaal mutaties	-232
31 december 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.642
Cumulatieve herwaarderings/waardeveranderingen	-1.927
Boekwaarde per 31 december 2021	3.714

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	Totaal
1 januari 2021					
Boekwaarden	590	6.695	19	17.000	24.304
Mutaties					
Oprenting boekwaarde/toevoeging	0	0	0	0	0
Dotatie/vrijval latentie	0	-344	0	-945	-1.289
Afstempelen aandelen	-449	0	0	0	-449
Dividenduitkering	-131	0	0	0	-131
Totaal mutaties	-580	-344	0	-945	-1.868
Boekwaarde per 31 december 2021	10	6.351	19	16.055	22.436

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 2021
Leye Holding B.V. te Rijen	100%	0	10
		0	10

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 2021 € 0,81 mln., nominaal € 0,89 mln. en looptijd 38 jaar) en de waardering van het fiscale afschrijvingspotentieel (vordering 31 december 2021 € 4,88 mln., nominaal 5,65 mln. en looptijd 50 jaar). De latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij een netto rentepercentage van 1,59 % 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, tendeeft de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil. Het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde bedraagt per 31 december 2021 € 204,8 mln (fiscale boekwaarde € 1.451,5 mln en commerciële boekwaarde € 1.656,4 mln).

Verder is er eind 2021 een belastinglatentie opgenomen voor 50 % van de volkshuisvestelijke bijdrage t.b.v. de Vestia deal (nominale waarde € 0,7 mln, looptijd van 1 jaar).

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	6.695	7.945
Disagio leningen	-25	-16
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	657	0
Afschrijvingspotentieel	-976	-163
Onroerende zaken in exploitatie	0	-1.071
Boekwaarde per 31 december	6.351	6.695

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1,23 mln. binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 7,54 mln. (2020: € 9,13 mln.).

Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Startersleningen	19	19
Totaal boekwaarde leningen u/g	19	19

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

Overige vorderingen

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

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

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

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	17.000	17.944
Opbrengst boekwaarde	0	0
Aflossing/afschrijving	-945	-944
Boekwaarde per 31 december	16.055	17.000

10.5.5 Voorraden

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Verkrijgings- / vervaardigingsprijs	1.131	1.408
Cumulatieve waardemutaties	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.131	1.408

In totaal is er ultimo 2021 1 (2020: 1) woning verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. Er is ultimo 2021 1 (2020: 1) grondpositie verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop.

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

	2021	2020	2021	2020
			(bedragen x € 1.000)	
Teruggekochte koopgarantwoningen	-	-	0	0
Overboeking van exploitatie naar voorraad	1	1	338	338
Grondposities	1	1	793	1.070
			1.131	1.408
Voorraad in ontwikkeling bestemd voor de verkoop				
Vervaardigingsprijs			512	1.188
Af: voorziening voor verwachte verliezen			0	0
Boekwaarde per 31 december			512	1.188

10.5.6 Vorderingen

(bedragen x € 1.000)	31 december 2021		31 december 2020	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	415	171	437	376
Overheid	10	0	28	0
Belastingen en sociale premies	3.438	0	5.954	0
Overige vorderingen	268	0	2.001	0
Overlopende activa	677	0	625	0
	4.808	171	9.045	376

	2021	2020
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<i>Huurdebiteuren</i>		
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:		
Huurdebiteuren	708	745
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-293	-308
Totaal huurdebiteuren	415	437
De huurachterstand huurdebiteuren ultimo 2021 is 0,78 % van de jaarhuur (2020: 0,87 %).		
Het verloop van de voorziening huurdebiteuren wegens oninbaarheid is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	308	319
Bij: dotatie ten laste van exploitatie	66	93
Af: afgeboekte oninbare posten	-82	-105
Boekwaarde per 31 december	293	308
<i>Overheidsinstellingen</i>		
Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Vorderingen op gemeente Alphen-Chaam	1	1
Vorderingen op gemeente Baarle-Nassau	0	1
Vorderingen op gemeente Gilze en Rijen	5	5
Vorderingen op gemeente Goirle	0	11
Vorderingen op gemeente Hilvarenbeek	4	5
Vorderingen op gemeente Oisterwijk	0	4
Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december	10	28
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Vennootschapsbelasting	3.438	5.954
Totaal belastingen	3.438	5.954
<i>Overige vorderingen</i>		
Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Overige debiteuren	194	195
Nog te ontvangen koopsom gronden	0	1.500
Nog te ontvangen subsidies	74	306
Totaal overige vorderingen per 31 december	268	2.001

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Overlopende activa		
Nog te verzenden facturen	0	2
Nog te ontvangen pensioenpremies	12	0
Overige overlopende activa	665	623
Totaal overlopende activa per 31 december	677	625

10.5.7 Liquide middelen

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Bouwdepot	0	0
Kas	0	0
Bank	7.828	4.696
Ontvangsten onderweg	0	1
Totaal liquide middelen	7.828	4.697

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)	2021	2021
Boekwaarde per 1 januari	100.025	97.254
Realisatie uit hoofde van verkoop	6.340	6.358
Resultaatbestemming	-8	-3.587
Boekwaarde per 31 december	106.357	100.025

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 2020	843.302	27.128	4.394	874.824
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.688	-1.169	-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
Boekwaarde per 1 januari 2021	919.103	29.295	4.862	953.260
Realisatie uit hoofde van verkoop	-6.153	-22	-165	-6.340
Afname uit hoofde van geactiveerd onderhoud/verduurzaming	-8.881	-32	0	-8.913
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	220.445	11.063	2.209	233.718
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	443	-48	0	395
Herclassificaties/herkwalificaties	36	-36	0	0
Overige mutaties	-1.892	-310	0	-2.201
Boekwaarde per 31 december 2021	1.123.103	39.910	6.906	1.169.919

Per 31 december 2021 is in totaal € 1,170 mld. aan ongerealiseerde herwaarderin-
gen in de overige reserves opgenomen (2020: € 953,260 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 4.4.3.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het
boekjaar 2021 ten bedrage van € 222,992 mln. voor een deel ten laste van de
overige reserves te brengen (€ 0,007 mln.) en voor een deel ten gunste van de
herwaarderingsreserve te brengen (€ 222,999 mln.).

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

10.5.9 Voorzieningen

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren</i>		
Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureren is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	1.780	2.926
Dotaties	1.800	2.722
Vrijval	-1.020	0
Ottrekkingen	-110	-3.868
Boekwaarde per 31 december	2.450	1.780

Verwacht wordt dat het bedrag van € 2,45 mln. (2020: € 1,780 mln.) op balansdatum binnen drie jaar wordt gerealiseerd.

<i>Voorziening bouwclaims</i>		
Het verloop van de post voorziening bouwclaims is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	2.373	2.445
Ottrekkingen / dotaties	-664	-72
Boekwaarde per 31 december	1.709	2.373

Verwacht wordt dat het bedrag van € 1,71 mln. (2020: € 2,37 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	200	205
Opnames	-63	-63
Dotaties	58	58
Boekwaarde per 31 december	195	200

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)	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	45	150
Opnames	-45	-197
Vrijvasl / dotaties	0	92
Boekwaarde per 31 december	0	45

Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Glasfonds		
Boekwaarde per 1 januari	157	163
Ontvangsten	99	99
Kosten	-95	-105
Boekwaarde per 31 december	161	157

De voorziening met betrekking tot het glasfonds heeft per 31 december 2021 een waarde van € 161.000. Verwacht wordt dat op balansdatum het bedrag van € 161.000 (2020: € 157.000) binnen vijf jaar wordt gerealiseerd.

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Serviceabonnement		
Boekwaarde per 1 januari	9	11
Ontvangsten	124	123
Kosten	-133	-125
Boekwaarde per 31 december	0	9

De voorziening met betrekking tot het serviceabonnement heeft per 31 december 2021 een waarde van € 0.

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)	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	410.545	412.847
Bij: nieuwe leningen	79.708	40.000
Af: aflossingen	-79.895	-42.302
Boekwaarde per 31 december	410.358	410.545
Waarvan kortlopend	16.407	16.995
Gepresenteerd als langlopend	393.951	393.550

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 2021	1.959	408.586	410.545
Bij: nieuwe leningen	0	32.832	32.832
Bij: amortisatie rente leningen	0	5.176	5.176
Bij: opnames flex roll-over	0	41.700	41.700
Af: aflossingen	-125	-30.770	-30.895
Af: storting flex roll-over	0	-49.000	-49.000
Boekwaarde per 31 december 2021	1.834	408.524	410.358
Waarvan kortlopend	-509	-15.898	-16.407
Gepresenteerd als langlopend	1.325	392.626	393.951

Rente en kasstroomrisico

Rentepercentage	(bedragen x € 1.000)	Renteherzieningsperiode	(bedragen x € 1.000)	Aflossingsverplichting	(bedragen x € 1.000)
Amortisatie rente leningen	21.232	Roll over leningen	33.000	< 1 jaar	16.407
Roll over leningen	33.000	van 1 tot 6 maanden	-	van 1 tm 5 jaar	122.087
-1 % - 0 %	8.571	van 6 tot 12 maanden	466	van 6 tm 10 jaar	81.451
0 % - 2 %	118.506	van 1 tot 5 jaar	2.057	van 11 tm 15 jaar	63.288
2 % - 3 %	5.244	van 5 tot 10 jaar	-	van 16 tm 20 jaar	57.785
3 % - 4 %	53.373	> 10 jaar	-	> 20 jaar	69.340
4 % - 5 %	134.548	Geen renteherziening	374.835		
5 % - 6 %	32.187				
> 6 %	3.697				
	410.358		410.358		410.358

De genoemde bedragen in deze tabel zijn inclusief de kortlopende aflossingsverplichting. De kortlopende aflossingsverplichting ultimo 2020 bedraagt € 17,0 mln. en de aflossingsverplichting binnen 5 jaar bedraagt ultimo 2020 € 129,4 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 2021 2,91 % (2020: 3,17 %) en de marktwaarde bedraagt per 31 december 2021 € 523 mln. (2020: € 566 mln.). De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Met ingang van 1 januari 2014 is de Richtlijn 290 Financiële instrumenten aangepast door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In deze aangepaste Richtlijn zijn bepalingen opgenomen voor de verwerking van embedded derivaten, middels het afsplitsen van embedded derivaten van het basiscontract. Volgens de berekening van Richtlijn 290.827 moet het embedded derivaat uit betreffende lening van de ABN AMRO Bank niet afgesplitst worden. Het embedded derivaat wordt dus niet separaat gewaardeerd. Leystromen heeft een geldlening bij ABN AMRO van € 20 mln. met een looptijd tot 4 maart 2039. In deze lening zit een embedded derivaat en de lening wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Het rentepercentage is of 4,54 % of 5,54 % en het percentage wordt bepaald door het verschil tussen de 2 jaars en 10 jaars constant maturity swap rente. De reële waarde van het embedded derivaat bedraagt ultimo boekjaar € 1,731 mln. negatief (31 december 2020 € 2,234 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 2021 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 2021	-€ 525
Marktwaarde per 31 december 2020	-€ 808

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 2021	-€ 248
Marktwaarde per 31 december 2020	-€ 510

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.

De samentelling en het verloop is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	590	570
Oprenting	0	20
Afstempelen aandelen	-449	0
Dividenduitkering	-131	0
Boekwaarde per 31 december	10	590

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)	2021	2020
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.605	10.589
Waardemutaties	1.782	1.089
Boekwaarde per 1 januari	11.387	11.678
Mutaties		
Terugkopen	-383	-1.217
Verkopen	0	233
Waardemutatie	1.690	693
Saldo mutaties	1.307	-291
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		
Waardemutaties	9.221	9.604
Boekwaarde per 31 december	3.473	1.782
	12.694	11.387

In 2021 zijn 2 woningen teruggekocht en geherclassificeerd naar voorraad bestemd voor verkoop, deze woningen zijn vanuit de voorraad weer regulier verkocht. Als gevolg van een gemiddelde waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 16,8 %, stijgt de terugkoopverlichting in 2021 met € 1,690 mln.

10.5.11 Kortlopende schulden

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	358	1.303
	358	1.303
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van de langlopende schulden - overheid	509	125
Kortlopend deel van de langlopende schulden - kredietinstellingen	15.898	16.870
	16.407	16.995
Af te dragen pensioenpremies		
Af te dragen pensioenpremies	0	104
	0	104
Belastingen & sociale premies		
Omzetbelasting	2.115	1.593
Loonheffing en sociale premies	145	207
	2.260	1.800
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente geldleningen	4.020	4.541
Vakantiedagen	279	241
Vooruitgefactureerde huur	506	776
Nog af te rekenen servicekosten	182	167
Nog te ontvangen facturen nieuwbouw	554	1.184
Nog te ontvangen facturen onderhoud	1.648	1.225
Diversen	637	717
	7.826	8.851

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 € 0,6 mln. (2020: € 3,9 mln.) voor Leystromen. Deze verplichtingen

komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Obligo lening en het jaarlijks obligo

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom (€ 10.131.000) overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. Het verwachte jaarlijks obligo voor 2022 ev. bedraagt 0,167 % van het verwacht geborgd schuldrestant. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

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 2022 zou dit 0,167 % 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 2022 126,0 % versus 109,3 % per 31 december 2020. 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 reservetekort kan komen.

Financiële instrumenten

Leystromen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Leystromen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de banken, is per 31 december 2021 € 2,504 mln. negatief (31 december 2020 € 3,553 mln. negatief). Dit is inclusief het embedded derivaat bij ABN Amro van € 1,731 mln. negatief (31 december 2020 € 2,234 mln. negatief). Als gevolg van een effectieve hedge-relatie zijn de derivaten in de balans gewaardeerd tegen nul.

Doelstellingen risicobeheer

In het treasury statuut 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 treasury statuut. In het statuut is het gebruik van afschermbende 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 kas-

stromen 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 kredietwaardigheids-eisen (rating). Dit is opgenomen in het treasury statuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Liquiditeitsrisico

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

De afgesloten derivaten zijn ultimo 2021 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	-248	5.000
BNG swap 4,839 %	5.000	-525	5.000
ABN AMRO 4,54 % of 5,54 %	20.000	-1.731	20.000
Totaal	30.000	-2.504	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	5.000	5.000			
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

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

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

10.6.1 Huuropbrengsten

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	65.151	64.138
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.488	2.321
	67.638	66.459
Af: huurderiving wegens leegstand	-432	-407
Totaal huuropbrengsten	67.206	66.052
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.636	3.660
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.342	1.377
	4.978	5.037
Af: huurderiving wegens leegstand	-92	-173
Totaal huuropbrengsten	4.886	4.864
	72.093	70.917

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

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Gemeente Alphen-Chaam	2.514	2.552
Gemeente Baarle-Nassau	2.316	2.296
Gemeente Dongen	16	16
Gemeente Gilze en Rijen	24.857	24.624
Gemeente Goirle	18.088	17.722
Gemeente Hilvarenbeek	7.721	7.407
Gemeente Oisterwijk	16.451	16.173
Gemeente Tilburg	129	127
Totaal huuropbrengsten	72.093	70.917

10.6.2.1 Opbrengsten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	2.095	1.933
Totaal opbrengsten vergoedingen	2.095	1.933

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

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Gemeente Alphen-Chaam	73	70
Gemeente Baarle-Nassau	67	63
Gemeente Gilze en Rijen	722	671
Gemeente Goirle	526	483
Gemeente Hilvarenbeek	224	202
Gemeente Oisterwijk	478	441
Gemeente Tilburg	4	3
Totaal opbrengsten vergoedingen	2.095	1.933

10.6.2.2 Lasten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	-2.108	-2.128
Totaal lasten leveringen en diensten	-2.108	-2.128

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

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Gemeente Alphen-Chaam	-74	-77
Gemeente Baarle-Nassau	-68	-69
Gemeente Gilze en Rijen	-727	-740
Gemeente Goirle	-529	-532
Gemeente Hilvarenbeek	-226	-222
Gemeente Oisterwijk	-481	-485
Gemeente Tilburg	-4	-4
Totaal lasten leveringen en diensten	-2.108	-2.128

10.6.3 Overheidsbijdragen

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Ontvangen subsidies	25	176
Totaal overheidsbijdragen	25	176

10.6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	-2.540	-2.479
Toegerekende overige organisatiekosten	-2.521	-2.439
Toegerekende afschrijvingen	-249	-274
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.311	-5.193

10.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-10.248	-8.569
Onderhoudslasten (cyclisch)	-13.143	-9.070
Toegerekende personeelkosten	-2.245	-1.845
Toegerekende organisatiekosten	-1.522	-1.479
Toegerekende afschrijvingskosten	-164	-177
Toegerekende overige organisatiekosten	-786	-629
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-28.107	-21.769
<i>De totale onderhoudslasten zijn als volgt te verdelen naar DAEB en niet-DAEB:</i>		
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	-26.037	-20.472
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-2.070	-1.298
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-28.107	-21.769
<i>De onderhoudslasten voor het DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
(Dynamisch) planmatig onderhoud	-12.047	-8.571
Mutatieonderhoud	-4.965	-3.188
Reparatieonderhoud	-3.931	-3.923
Energetische maatregelen	-672	-857
Toegerekende kosten	-4.423	-3.932
Totaal onderhoudslasten	-26.037	-20.472
<i>De onderhoudslasten voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
(Dynamisch) planmatig onderhoud	-1.096	-499
Mutatieonderhoud	-65	-66
Reparatieonderhoud	-319	-246
Energetische maatregelen	-296	-289
Toegerekende kosten	-293	-197
Totaal onderhoudslasten	-2.070	-1.298

10.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Toegerekende overige organisatiekosten	-141	-231
Onroerende zakenbelasting	-3.619	-3.494
Verhuurderheffing	-8.622	-8.923
Verzekeringen	-502	-446
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.883	-13.094

10.6.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
<i>Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:</i>		
Opbrengst verkopen projecten	1.158	641
Bij/af: resultaatneming op projecten		
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.158	641
<i>Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>		
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-811	-543
<i>Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>		
Toegerekende personeelskosten	-45	-40
Toegerekende overige organisatiekosten	-29	-27
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-74	-67

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)	2021	2020
<i>DAEB vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	12.202	5.875
Opbrengst verkopen VOV	0	284
Af: direct toerekenbare kosten	-304	-109
Af: boekwaarde (marktwaarde)	-6.686	-3.375
Af: boekwaarde VOV	0	-290
Af: toegerekende personeelskosten	-81	-77
Af: toegerekende organisatiekosten	-52	-53
Verkoopresultaat bestaand bezit	5.079	2.255
<i>Niet-DAEB vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	600	287
Opbrengst verkopen nieuwbouw en gronden	2.733	1.928
Opbrengst verkopen VOV	652	366
Af: direct toerekenbare kosten	-59	-72
Af: boekwaarde bestaand bezit (marktwaarde)	-479	-184
Af: boekwaarde gronden en voorraadposities	-1.070	-2.172
Af: boekwaarde VOV	-588	-310
Af: toegerekende personeelskosten	-5	-3
Af: toegerekende organisatiekosten	-3	-2
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.782	-162
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.861	2.093

10.6.9.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-8.672	-9.781
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</i>	-8.672	-9.781
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Acquisitie- en af te boeken kosten projecten	-138	-155
Nagekomen kosten projecten	172	-104
Waardeverminderingen	-1.925	-3.198
Terugname waarderverminderingen	1.045	689
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	-846	-2.768
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</i>	-9.518	-12.549

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)	2021	2020
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	212.727	77.247
Afname marktwaarde	0	0
<i>Totaal overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie</i>	212.727	77.247
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	11.415	2.569
Afname marktwaarde	0	0
<i>Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>	11.415	2.569
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</i>	224.142	79.816

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)	2021	2020
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	2.059	843
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-1.690	-693
<i>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>	369	150

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)	2021	2020
Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden		
Herclassificatie van MVA VOV naar voorraad koopwoningen	0	101
Herclassificatie van voorraad koopwoningen naar vastgoedbeleggingen	0	87
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	0	188

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)	2021	2020
Opbrengst overige activiteiten		
Ontvangen bijdrage sleutels/pasjes	3	5
Administratiekosten vergoedingen	8	8
Overige baten	1	41
Beheervergoeding	381	347
Overige exploitatieopbrengsten	39	814
Totaal opbrengst overige activiteiten	432	1.215
Kosten overige activiteiten		
Bijdrage WIZ	0	0
Bijdrage VVE	-38	-40
Overige exploitatielasten	-187	-172
Toegerekende organisatiekosten	-16	-17
Toegerekende salarislasten	-20	-20
Toegerekende afschrijvingskosten	-5	-5
Totaal kosten overige activiteiten	-267	-254
Netto resultaat overige activiteiten	165	962

10.6.11 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Immateriële vaste activa		
Computersoftware	-75	-136
Immateriële vaste activa	-75	-136
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-361	-340
Materiële vaste activa	-361	-340
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	-435	-476

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)	2021	2020
Lonen en salarissen	-5.235	-4.901
Sociale lasten	-845	-800
Pensioenlasten	-675	-845
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-6.755	-6.546

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:

	2021	2020
Belegger	6	7
Beheer	52	50
Ontwikkelaar	4	5
Maatschappij & participatie	3	5
Ondersteunende teams	29	28
	94	95

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.6.13 Overige bedrijfslasten

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
<i>Algemene kosten</i>		
Kosten automatisering	-785	-824
KWH label	-34	-24
Advieskosten	-243	-277
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	-35	-43
Porti- en telefoonkosten	-155	-140
Kosten controle jaarrekening	-149	-118
Klein gereedschap	-83	-93
Contributies en abonnementen	-43	-53
Kantinekosten	-78	-91
Verzekeringskosten	-12	-10
Incassokosten	-10	-8
Diverse bedrijfslasten	-81	-85
	-1.709	-1.766
<i>Huisvestingskosten</i>		
Gas, water en elektra	-29	-34
Belasting & verzekering	-9	-11
Onderhoud kantoren en inventaris	-61	-73
Schoonmaakkosten	-76	-83
Overige huisvestingskosten	-57	-54
	-233	-255

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Personeel van derden		
Inhuur derden	-1.272	-1.112
	-1.272	-1.112
Overige personeelskosten		
Reis- en verblijfkosten	-62	-78
Opleidingskosten	-236	-153
Wervingskosten	-22	-80
Dotatie voorziening PLOP	-23	-49
Dotatie organisatieontwikkelingsvoorziening	0	-92
Overige personeelskosten	-270	-290
	-614	-742
Verhuur en promotiekosten		
Bewonersblad en woonkrant	-96	-104
Participatiekosten	-4	-4
Representatiekosten	-7	-6
	-107	-114
Totale overige bedrijfslasten	-3.935	-3.989

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)	2021	2020
Mutatie voorzieningen bouwclaims	641	0
Acquisitie- en af te boeken kosten projecten	0	0
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-5.177	0
Saneringsheffing	0	1
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	-49	-54
Obligoheffing	-243	0
Toegerekende organisatiekosten	-132	-137
Toegerekende salarislasteren	-966	-936
Totaal kosten overige activiteiten	-5.926	-1.126

10.6.15 Leefbaarheid

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Leefbaarheidskosten	-328	-340
Toegerekende salariskosten	-192	-245
Totaal leefbaarheid	-520	-586
De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	-454	-515
Leefbaarheid niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-66	-71
Totaal leefbaarheid	-520	-586

Specificatie accountantsshonoraria

2021	(bedragen x € 1.000)	Accountantskosten	Overige diensten	Totaal
Controle van de jaarrekening 2021		136	0	136
Andere controle-opdrachten		13	0	13
Fiscale adviesdiensten		0	0	0
Andere niet-controlediensten		0	0	0
		149	0	149

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

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)	2021	2020
<i>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Renteopbrengst activa in ontwikkeling	101	313
Rente financiële vaste activa	0	333
Totaal opbrengsten van vorderingen vaste activa en van effecten	101	646
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	0	106
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	106
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-11.440	-12.514
Overige rentelasten	-6	-20
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-11.446	-12.534

10.6.17 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-4.804	-7.087
Vrijval vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-2.165	1.485
Dotatie/vrijval latente belastingvordering	-344	-1.250
Totaal belastingenresultaat	-7.313	-6.852

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	230.305	88.058
Correctie opbrengst verkopen	-6.600	-8.110
Correctie afschrijvingen	-2.498	-2.653
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-863	-626
Correctie waardeveranderingen	-206.660	-52.766
Correctie financiële baten en lasten	-48	158
Correctie onderhoud	-2.751	-2.370
Correctie overige bedrijfslasten	2.009	246
Investeringsaftrek	-17	-3
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	6.415	6.465
Gemengde kostenaftrek	20	19
	19.312	28.418
Te verrekenen fiscaal verlies	0	0
Belastbaar bedrag	19.312	28.418
Belastingbedrag (2020: 16,5 % over € 200.000)	37	33
Belastingbedrag (2020: 25 % over bedrag boven € 200.000)	4.767	7.054
Totaal	4.804	7.087

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk over het boekjaar bedraagt 3,1 % (2020: 7,8 %). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de tijdelijke verschillen tussen commercieel en fiscaal resultaat.

10.6.18 Resultaat deelnemingen

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Resultaat deelneming Leye Holding B.V.	0	20
Totaal resultaat deelnemingen	0	20

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 2021 geldmiddelen zijn opgeofferd. In 2021 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 2020	4.697	
Geldmiddelen per 31 december 2020		4.697
Balansmutatie geldmiddelen in 2021		3.131
Liquide middelen per 31 december 2021	7.828	
Geldmiddelen per 31 december 2021		7.828

Van de per 31 december 2021 aanwezige geldmiddelen is een bedrag van € 0 (31 december 2020: € 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 € 197.000) 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.

Per 1 december 2020 is mevrouw M.T. Dubbeldam-Ooms de bestuurder van Leystromen.

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 2021	(Bedragen x € 1)	M.T. Dubbeldam-Ooms
Functiegegevens		bestuurder
Aanvang en einde functie vervulling in 2021		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		€ 158.725
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 18.275
<i>Subtotaal</i>		<i>€ 177.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 197.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		-
Bezoldiging		€ 197.000
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 2020 (Bedragen x € 1)	M.T. Dubbeldam-Ooms
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/12 – 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 toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 16.008
Bezoldiging	€ 16.008

10.8.3 Raad van Commissarissen

Voor de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen kwam in 2021 een bedrag van € 81.262 (€ 87.137 incl. BTW) ten laste van Leystromen. Een vacature is in 2021 niet ingevuld. Er was bij de leden van de Raad van Commissarissen geen sprake van belastbare onkostenvergoedingen of beloningen betaalbaar op termijn.

Gegevens 2021				
(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 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 22.162	€ 14.775	€ 14.775	€ 14.775
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 29.550	€ 19.700	€ 19.700	€ 19.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	22.162	14.775	14.775	14.775
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 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	01/03 – 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

Gegevens 2021	
<i>(bedragen x € 1)</i>	B.F.L. Vermaas-van de Bilt
Functiegegevens	vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 14.775
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 19.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 14.775
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.

Gegevens 2020	
<i>(bedragen x € 1)</i>	B.F.L. Vermaas-van de Bilt
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/09 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 4.725
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 6.300

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Opstellen jaarrekening Bestuur

Opgesteld door Bestuurder

Rijen, 26 april 2022

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 2021 laten onderzoeken. Tevens heeft zij kennis genomen van de bevindingen van de accountant. Op grond hiervan wordt aan het Bestuur decharge verleend.

Rijen, 26 april 2022

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, vice-voorzitter

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 101.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Leystromen

A. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Leystromen te Rijen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN

De jaarrekening bestaande uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021; 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 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.

B. INFORMATIE TER ONDERSTEUNING VAN ONS OORDEEL

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 30 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 huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

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 € 1,5 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 74.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Leystromen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in paragraaf 4.4.2 van het jaarverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting – toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de

omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel.
Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Leystromen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar paragraaf 4.5 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 7 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Leystromen bestaan de opbrengsten met name uit huren en verkopen van vastgoed en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het door-

breken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (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 ter zake 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.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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 2021 € 1,6 miljard wat neerkomt op 97% 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 de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 79 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebepaling 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 2021. 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.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 96 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.

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 EN OBSERVATIES

Wij hebbende 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 overeenkomst 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.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 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.

C 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.

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen 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.

E. 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, 26 april 2022

BDO Audit & Assurance B.V. namens deze,

was getekend
M.A. van Rooij RA

