

JAARVERSLAG 2022

Leystromen
verbindend | ondernemend



Voorwoord	3	5. Verbindingen	34
Inleiding	4	6. Verslag ondernemingsraad	34
Missie en Ambitie	5	7. Verslag Raad van Commissarissen	36
1. Huurder centraal	6	8. Bestuursverklaring	43
1.1 Klantgericht ondernemen	6	9. Kengetallen	44
1.2 Woonlasten beheersen	6	10. Jaarrekening	46
1.3 Huurproblematiek	7	10.1 Balans per 31 december 2022	46
1.4 Tevredenheid dienstverlening	9	10.2 Winst-en-verliesrekening over 2022	48
2. Goed wonen	11	10.3 Kasstroomoverzicht	49
2.1 Portefeuillestrategie	11	10.4 Grondslagen	51
2.2 Toewijzing en Verhuur	13	10.5 Toelichting op de balans	62
2.3 Woning zoeken	14	10.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening	81
2.4 Directe bemiddeling bijzondere doelgroepen	15	10.7 Toelichting op het kasstroomoverzicht	91
2.5 Onderhoud	16	10.8 Overige toelichtingen	91
2.6 Investeren in duurzaamheid	18	11. Ondertekening jaarrekening	94
2.7 Nieuwbouw, verkoop en aankoop	19	12. Overige gegevens	95
3. Middenin de maatschappij	22	13. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	96
3.1 Met huurders	22		
3.2 Huurdersorganisatie	24		
3.3 Met Samenwerkingspartners	25		
4. Organisatie en bedrijfsvoering	26		
4.1 Organisatieontwikkelingen	26		
4.2 Kengetallen HRM	27		
4.3 Toekomst	28		
4.4 Efficiente en effectieve bedrijfsvoering	28		
4.5 Risicomanagement	31		

2022 Was een jaar waarin veel gebeurde. Niet alleen begon de inmiddels al weer meer dan een jaar voortdurende oorlog in Oekraïne, ook in Nederland speelde het nodige. Bijvoorbeeld de stikstofproblematiek, de crisis op de woningmarkt en de sterk gestegen prijzen van energie en dagelijkse boodschappen. Met name met het laatste heeft een deel van onze bewoners het moeilijk. Wij voelen ons betrokken en blijven meedenken om financiële problemen te voorkomen. Met de verduurzaming van onze woningen zorgen we concreet voor lagere energielasten.

Het was een jaar van een belangrijke kentering voor woningcorporaties. Sinds lang is er weer een 'eigen' ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Nog belangrijker was het besluit om de verhuurderheffing in snel tempo af te schaffen. Voor 2022 werd deze gehalveerd en met ingang van 2023 is deze helemaal afgeschaft. Hiermee komt er voor de corporatiesector jaarlijks ongeveer € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Het laat zien dat de rijksoverheid zich bewust is dat de problemen op de woningmarkt zich niet vanzelf oplossen en dat meer regie nodig is. Maar ook dat de overheid het belangrijk vindt dat er voldoende sociale huurwoningen zijn. Daarin is een belangrijke rol weggelegd voor woningcorporaties.

Tegenover de afschaffing van de verhuurderheffing staan bindende nationale prestatieafspraken die minister De Jonge maakte met Aedes, Woonbond en VNG. Deze prestatieafspraken zijn onder andere gericht op een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, vergaande verduurzaming van huurwoningen, huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens en investeren in woningverbetering. Over de opgaven maken we afspraken met de zes gemeenten in ons werkgebied. Dit geldt ook voor de opgaven en ambities in de regionale woondeal voor de stedelijke regio Breda - Tilburg.

Ik ben erg blij met de ingezette kentering. Het biedt ons kansen om te laten zien waarvoor we er als corporatie zijn: zorgen voor voldoende duurzame en betaalbare huurwoningen voor de mensen die dat nodig hebben! Het zal zeker een uitdaging zijn om dit ook waar te maken, maar we zetten hier samen met onze partners graag de schouders onder.

Het vraagt een corporatie die in staat is snel en adequaat in te spelen op kansen die zich voordoen. Die goed kan anticiperen op ontwikkelingen en veranderingen die zich om ons heen voordoen. En die nog nauwer gaat samenwerken met gemeenten, leveranciers en andere partners. Met de aanpassing van de organisatiestructuur in combinatie met alle betrokken, enthousiaste en deskundige vakmensen die werken bij Leystromen, zijn we er klaar voor! Overigens lieten ook de resultaten van de in 2022 uitgevoerde maatschappelijke visitatie over de periode 2018-2021 zien dat we op de goede weg zijn.

Ik heb er alle vertrouwen in dat we komend jaar al de eerste resultaten kunnen laten zien als het gaat om de versnelling van nieuwbouw en verduurzaming. Natuurlijk blijven we ons daarnaast inzetten voor betaalbaarheid, een prettige woonomgeving en een goede dienstverlening aan al onze klanten!

Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms

Bestuurder

Voor u ligt het jaarverslag 2022 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 2022. 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 en 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. We zijn er ons van bewust dat we onze tijd, aandacht en geld maar een keer kunnen uitgeven. Ons streven is daarom om dit zo eerlijk mogelijk te verdelen onder alle huurders. Natuurlijk helpen we mensen die onze aandacht nu nodig hebben. Maar daarnaast willen we ook aandacht hebben voor mensen die daar nog niet om vragen. Dat is een spanningsveld waar we bewust bij stilstaan in de organisatie.

Belangrijke ontwikkelingen in 2022

Gelukkig kon een groot deel van Nederland weer 'open' na 2 jaren met veel beperkende Corona maatregelen. We ontvingen weer klanten op ons kantoor en we waren ook weer bereikbaar tijdens onze spreekuren op verschillende locaties. Na de lange periode van Corona(maatregelen) merken we wel verschillen. Veel mensen weten ons beter telefonisch en digitaal te vinden en er komen minder klanten naar kantoor en onze spreekuren. Daarom hebben we de spreekuren in frequentie en locaties verminderd. De tijd die we daarmee 'verdienen', zetten we in op nog snellere en betere digitale en telefonische dienstverlening.

In 2022 is er veel onrust in de wereld. De oorlog in Oekraïne heeft veel gevolgen: er komt een forse vluchtelingenstroom op gang, maar ook de inflatie stijgt flink. En door de sterk gestegen energieprijzen ligt energiearmoede jaren op de loer. We houden dit zo goed mogelijk in de gaten om te voorkomen dat onze huurders in betalingsproblemen komen.

Digitale dienstverlening

In 2022 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 huurders die via dit kanaal contact met ons heeft, blijft groeien. Daar houden we rekening mee. Bijvoorbeeld door ook buiten kantoortijden en in het weekend via onze sociale media in gesprek te gaan met onze klanten en vragen te beantwoorden.

Via onze website en sociale media promoten we klusvideo's: René denkt met u mee. Onze collega René 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. Zo maakten we dit jaar ook een video over werkzaamheden van ons team participatie. Daarmee laten we onder andere aan bewonerscommissies zien wat ze van dit team kunnen verwachten.

1.2 WOONLASTEN BEHEERSEN

Het afgelopen jaar zijn de energieprijzen enorm gestegen. Dat heeft een direct effect op de totale woonlasten. Ook huurders van Leystromen hebben hiermee te maken. Wij vinden het belangrijk om met hen mee te denken en hen hierbij zo goed mogelijk te ondersteunen. Daarom besteden we via onze communicatiekanalen veel aandacht aan energiebesparing. Zo schenken we in diverse 'René denkt mee'-videofilms aandacht aan energiebesparing. Samen met de gemeenten en lokale energiecoöperaties in Hilvarenbeek en Gilze en Rijen helpen we huurders bij het treffen van maatregelen om energie te besparen. Bijvoorbeeld door het plaatsen van brievenbusborstels en radiatorfolie. Waar mogelijk vragen we samen met gemeenten subsidie aan waarmee huurders zelf kleine maatregelen kunnen nemen. Dit jaar lukte dat in Hilvarenbeek en Gilze en Rijen.

We schuiven ook graag aan in gemeenten waar bijeenkomsten worden gehouden om bewoners te helpen die het financieel moeilijk hebben. En we nemen regelmatig deel aan lokale en landelijke bijeenkomsten over de aanpak van energiearmoede. We bekijken dan wat we daarvan lokaal met onze partners kunnen oppakken.

Leystromen vindt het belangrijk om huurachterstanden te voorkomen. We leggen daarom zo snel mogelijk contact met bewoners als de huur niet op het afgesproken moment betaald is. Daarnaast werken we samen met gemeenten aan Vroegsignalering (zie paragraaf 1.3). Ook daardoor kunnen we snel reageren op mogelijke huurachterstanden.

Huurbeleid

In 2022 zijn we begonnen met de evaluatie van ons huidige huurbeleid dat in 2020 is ingevoerd. We onderzoeken of het nodig is om het huurbeleid aan te passen. Niet in de laatste plaats nu de overheid zes programma's in het kader van de volkshuisvesting heeft opgesteld. Een van de onderdelen hiervan is het Nationale Prestatie Afspraken rapport voor woningcorporaties. Daarin staan onder andere maatregelen opgenomen zoals de gematigde huurverhoging voor 2023 t/m 2025. Ook richten we onze blik op een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging en het voorstel om de middenhuur te reguleren vanaf 2024.

We kijken hierbij niet alleen naar betaalbaar en passend aanbod, maar ook naar de enorme opgaven waar we als corporatie voor staan. De verwachting is dat we in 2023 de evaluatie afronden en, als dat nodig is, een nieuw huurbeleid formuleren.

Huuraanpassing 2021

Na een huurbevrozing in 2021, verhoogden we in 2022 de huren van onze woningen. De huur van DAEB-woningen werd verhoogd met 2,3 %. Dat percentage komt overeen met de inflatievolgende huurstijging die de overheid voor deze woningen heeft bepaald.

Vanaf 1 juli 2022 konden corporaties een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren voor huurders met een hoog (midden)inkomen die in een sociale huurwoning wonen. Leystromen heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Voor niet-DAEB woningen mocht de huur maximaal 3,3% worden verhoogd (inflatie + 1 %). Leystromen koos ervoor de huur voor deze woningen alleen inflatievolgend te verhogen. De huur van niet-DAEB woningen werd daarom ook met 2,3 % verhoogd.

Net als in 2021 pasten we de huren van parkeerplaatsen en garages niet aan.

1.3 HUURPROBLEMATIEK

Maatwerk bij financiële problemen

De enorme stijging van energielasten, kan bij huurders leiden tot financiële problemen. Tot nu toe is dit nog niet zichtbaar in de huurachterstanden. Slechts enkele klanten benaderden ons om een regeling te treffen en mee te denken over de toekomst. We houden er rekening mee dat er meer financiële problemen kunnen ontstaan wanneer de energiemaatschappijen de jaarlijkse afrekening versturen. Vanzelfsprekend denken we dan met onze huurders mee.

Niet alleen de energielasten maar ook de hoge inflatie speelt een rol bij financiële zorgen of problemen. Wat opvalt is dat door onze investering in de relatie met de huurder, deze zichzelf tijdig bij ons meldt. Huurders zoeken bij ons een sparringpartner, willen hun verhaal kwijt of vragen om hulp. Dat is een goede ontwikkeling omdat we dan problemen kunnen voorkomen of zorgen dat deze niet groter worden. Als een huurder zich bij ons meldt vanwege (zorgen over) financiële problemen, beoordelen we of een budgetcoach of betalingsregeling kan helpen. Of dat we de huurder aanmelden bij Vroegsignalering. Het komt ook voor dat een geruststellend gesprek met tips voldoende is.

Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg ultimo 2022 0,84 % (2021: 0,78 %) van de jaarhuur. De huurachterstand van € 614.000 (2021: € 565.000) is afgezet tegen de werkelijke jaarhuur van € 73,2 miljoen (2021: € 72,1 miljoen).

De achterstand is als volgt te categoriseren:

- 278 huurders hadden een achterstand van totaal € 598.000 (2021: € 549.000)
- 9 huurders hadden via rechtspersonen een achterstand van totaal € 16.000 (2021: € 16.000)

Eind 2022 ondernamen we de volgende acties op de huurachterstand:

- Dossiers bij de deurwaarder € 443.000 (2021: € 450.000)
- Betalingsregelingen € 119.000 (2021: € 104.000)

Budgetcoaching en schuldhulpverlening

In 2022 werkten we, net als in 2021, met een externe budgetcoach. Deze budgetcoach begeleidt huurders die in betalingsproblemen zijn gekomen. In 2022 werden 12 mensen begeleid bij betalingsproblemen.

De gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen werkten voor schuldhulpverlening tot halverwege 2022 samen met de Plangroep. Daarna werden dossiers overgenomen door de Kredietbank als de huurder dat zelf wilde. Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk werkten al 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.

Vroegsignalering

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 traject Vroegsignalering bij de gemeenten Gilze en Rijen en Goirle gaan lopen.

De gemeente Oisterwijk heeft zich halverwege 2022 aangesloten bij het traject Vroegsignalering.

Leystromen heeft in 2021 62 klanten gemeld voor Vroegsignalering, sommigen meerdere keren. De gemeente doet 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 de gemeente 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.

VoorzieningenWijzer

Wie geldzorgen heeft of in armoede leeft, kan gebruikmaken van een groot aantal voorzieningen. Maar veel mensen hebben geen idee van welke fondsen,

toeslagen of regelingen zij gebruik kunnen maken. Dat zorgt voor stress en vaak ook voor onnodige armoede. Sinds 2016 is de VoorzieningenWijzer actief. Er zijn ondertussen ongeveer 50 gemeenten die hiermee werken. Gemiddeld levert de VoorzieningenWijzer € 500,- per jaar aan voordeel voor een gebruiker. In 2022 hebben we voorbereidingen getroffen zodat we onze huurders hier in 2023 mee kunnen gaan helpen. Wij willen dit graag samen met onze netwerkpartners oppakken omdat we dit voordeel niet alleen voor onze huurders willen houden.

Huurderving door leegstand (DAEB en niet-DAEB)

Huurderving	Realisatie 2022	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Huurderving regulier	€ 414.000	€ 524.000	€ 579.000
Huurderving in het kader van verkoop	€ 86.000	€ 85.000	€ 104.000
Totale huurderving	€ 500.000	€ 609.000	€ 683.000

In 2021 zijn we met Lean aan de slag gegaan om de huurderving flink te verlagen. Daardoor zagen in dat jaar al een daling van de huurderving van bijna € 75.000 ten opzichte van 2020. In 2022 hebben we dit verder uitgebouwd tot ruim € 180.000 (ten opzichte van 2020). Het geld dat we hiermee 'verdienen', kunnen we inzetten voor meer nieuwbouwwoningen en het versnellen van de verduurzaming.

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.

Gedwongen opzeggingen	2022	2021
<i>Reden</i>		
- huurachterstand	0	3
- drugs	1	4
- overlast	2	4
- woonfraude	1	0
Totaal	5	11

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.

Bij een sluiting 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 zerotolerancebeleid als het op druggerelateerde zaken aankomt. Drugs in een woning leidt altijd tot een huuropzegging of een juridische procedure.

Ontruiming	2022	2021
Reden		
- huurachterstand	3	3
- drugs	1	1
- overlast	3	3
Totaal	7	7

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.

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.

1.4 TEVREDENHEID DIENSTVERLENING

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. Onze scores voldoen op een aantal onderdelen ruimschoots aan de norm (7 of hoger). Dat betekent dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. De scores op alle onderdelen zijn ten opzichte van 2021 iets gestegen.

Score KWH per 31 december 2022

Onderdeel	Score Leystromen 2022	Landelijke score 2022	Score Leystromen 2021
Algemene dienstverlening 2021	7,5	7,3	7,5
Algemene waardering 2022	-	7,3	-
Nieuwe woning	7,7	7,7	7,7
Huur opzeggen	8,0	8,0	8,0
Reparaties	7,9	7,9	7,9
Onderhoud	7,9	7,5	7,9
Totaal	7,8	7,7	7,8

Wij streven naar scores die tenminste op het landelijk niveau liggen. In 2022 is dat op alle onderdelen gelukt.

Eind 2021 heeft KWH de vragenlijsten aangepast. De vragenlijst Algemene dienstverlening is vervangen door de vragenlijst Algemene waardering. Het lijkt er nu op alsof de waardering voor de dienstverlening iets gezakt is. Maar omdat de vragenlijsten niet met elkaar te vergelijken zijn, kunnen we pas in 2023 bepalen of de algemene waardering veranderd is.

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 2022 5 bezwaren tegen besluiten van Leystromen. Hiervan is 1 geschil gegrond verklaard.

- 1 Geschil ging over schade of gebreken aan de woning, dit geschil is gegrond verklaard.
- 1 Geschil ging over de incassoprocedure, dit geschil is ongegrond verklaard.
- 1 Geschil ging over de afwijzing van een verzoek voor een extra gemeenschappelijke fietsenstalling, dit geschil is ongegrond verklaard.
- 1 Geschil ging over overlast door projectmatige werkzaamheden in de straat, dit geschil is ongegrond verklaard.
- 1 Geschil ging over de afrekening van servicekosten, dit geschil is in behandeling.

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 onze 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.

In februari 2021 is de 'Portefeuillestrategie DAEB & niet-DAEB 2021-2035' vastgesteld, inclusief de bijbehorende transformatieopgaven. Sinds de vaststelling zijn er diverse ontwikkelingen. De druk op de (sociale) huurmarkt neemt verder toe, onder meer als gevolg van oplopende prijzen (waaronder die op de koopmarkt). En natuurlijk de Coronacrisis, de oorlog in Oekraïne en de verhoogde instroom van vluchtelingen. Hierdoor wordt vanuit diverse niveaus een beroep gedaan op corporaties.

Vanuit Leystromen worden ontwikkelingen (waaronder nieuwe prognoses) scherp in de gaten gehouden. Vooralsnog blijven we de huidige Portefeuillestrategie hanteren. Wel hebben we in 2022 de termijnen verlegd waarop gestuurd wordt (2030/2040 in plaats van 2025/2035) en hebben we de omvang van de wenselijke woningvoorraad in elke gemeente 'opgeschroefd'. We blijven daarmee (nagenoeg) binnen de bandbreedte van de Portefeuillestrategie, maar sturen wel op de maximumgrenzen ervan. De herijkte transformatieopgaven die hieruit voortvloeien, 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 onze 'Portefeuillestrategie DAEB & niet-DAEB'. 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 verkopen dan wel slopen.

• Verkoop

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.

In 2022 hebben we onze verkoopportefeuille geactualiseerd. De aanleiding daarvoor was enerzijds de wens om nog kritischer naar de mate van versnippering te kijken. Daarnaast moest van een aantal clusters de strategie nog bepaald worden. Dat geldt ook voor de herijkte niet-DAEB portefeuille.

Er is voor elke gemeente een 'Verkoopopgave 2023' opgesteld. Op basis daarvan worden woningen met een verkooplabel al dan niet verkocht bij mutatie of aan zittende huurders.

Bij alle woningen die we verkopen, hanteren we een zelfbewoningsplicht. De opbrengsten van de verkochte woningen zetten we voor verschillende doeleinden in: voor de verduurzaming van onze bestaande woningen, de financiering van het onrendabele deel van nieuwbouw van DAEB-woningen en voor groot-schalige renovatieprojecten.

• 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

Vanwege de toenemende vraag naar beschikbaarheid van woningen, stelden we de planning bij voor het gemiddeld aantal jaarlijks op te leveren nieuwe woningen van 41 naar 114 per jaar in de periode 2023 tot 2030. Dat is inclusief flexwoningen waarvoor we in 2022 beleid opstelden. Met de gemeente Oisterwijk startten we het overleg op over mogelijke locaties voor flexwoningen, product, doelgroepen en de financiële impact.

We stelden door herijking een nieuw investeringsstatuut vast. De wijze van besluitvorming over (des)investeringsvoorstellen is daardoor actueel, efficiënt, eenduidig en toekomstbestendig.

Ook de aanwezige onderlegger van de turn-key-overeenkomst herijkten we aan de hand van marktontwikkelingen en intern beleid. De al beschikbare informatie op het gebied van de aankomende omgevingswet en de Wet KwaliteitsBorging is, waar mogelijk, al geïmplementeerd.

In 2022 nam Leystromen het initiatief voor een Bouwstroom West Brabant. Het programma De Bouwstroom helpt corporaties om sneller, slimmer en goedkoper te bouwen. Bijvoorbeeld door meer samen te werken en gebruik te maken van bestaande concepten.

In overleg met omliggende corporaties bepalen we de mogelijkheden. Uit de eerste gesprekken bleek dat de samenwerking niet zal plaatsvinden op gebied van nieuwbouw. Partijen hebben al teveel projectgebonden afspraken met ontwikkelaars en/of aannemers. We denken met de deelnemende partners in 2023 wel verder na over een bouwstroom op het gebied van (schil)renovatie en/of installa-

ties. Bijvoorbeeld de ombouw van cv-ketels naar andersoortige warmtebronnen. (zie voor opgeleverde nieuwbouw in 2022 paragraaf 2.7)

Bedrijfsonroerend goed, 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.

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.

In dit kader zijn per eind 2022, na een transparant biedingsproces, de volgende 7 panden verkocht:

- Medisch centrum Moergestel;
- Huisartsenpraktijk en apotheek in Goirle;
- Huisartsenpraktijk en apotheek in Rijen;
- Kantoor zorginstelling en dependance huisartsenpraktijk in Rijen.

De voorbereiding voor de geplande verkopen van 2023 zijn gestart.

Wonen en zorg

Een deel van ons vastgoed bestaat uit intramuraal zorgvastgoed (zorgcomplexen). Het gaat om totaal 570 woningen die door een of twee personen worden bewoond.

In 2022 werden de resultaten van de Regionale Woonzorganalyse bekend. In deze analyse is een raming opgenomen van de toekomstige ontwikkeling van het aantal ouderen met een intensieve zorgbehoefte. Daarnaast is vanuit het Rijk duidelijkheid gekomen dat er geen verpleeghuiscapaciteit bij komt. Dat betekent dat in de toekomst meer ouderen met een intensieve zorgbehoefte zelfstandig blijven wonen. Het is nu aan de regio's om een regionale woonzorgvisie op te stellen. Het proces hiervoor is gestart. Vanuit de regio's wordt dit

steeds verder vormgegeven richting lokaal beleid. Leystromen zal haar portefeuillestrategie hierop aanscherpen; naar verwachting in de loop van 2023.

Naast intramuraal vastgoed verhuurt Leystromen ook woningen en appartementen rechtstreeks aan zorgpartijen die deze vervolgens weer onderverhuurt aan haar klanten. We hechten groot belang aan deze relaties met zorgpartijen. In 2022 hebben we samen met deze partijen gesprekken gevoerd over de (wederzijdse) dienstverlening, opgaves voor de toekomst en hoe we in samenwerking deze opgave kunnen versterken.

Bijzondere woonvormen

Leystromen beheert verschillende bijzondere woonvormen. Denk bijvoorbeeld aan logeerwoningen, zorgwoningen en groepswoningen. Het jaar 2022 kende de volgende bijzonderheden op dit gebied:

- In de gemeente Goirle gaat Leystromen 27 appartementen bouwen in het project Land van Anna. Hiervan krijgen 3-5 appartementen een verbijzonderde woningtoewijzing. Vanuit het CPO-initiatief 'Voor elkaar en Met elkaar' kunnen dan kandidaten worden voorgedragen voor toewijzing.
- In 2022 voerden we verkennende gesprekken met de gemeente Oisterwijk en een zorgorganisatie voor mensen met een verstandelijke of maatschappelijke beperking over 'gemengd wonen' op een locatie in de gemeente. Gemengd wonen is een woonvorm met een combinatie van reguliere huurders, kwetsbare huurders en huurders met een begeleidingsvraag. Het uitgangspunt daarbij is een levende community die ondersteund wordt door een professioneel team. De gesprekken worden in 2023 voortgezet.

2.2 TOEWIJZING EN VERHUUR

Leystromen had in 2022 in totaal 9.768 zelfstandige woningen: 6.210 eengezinswoningen en 3.558 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 (33 %), 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. Op 31 december stonden 105.109 woningzoekenden ingeschreven. Zij kunnen op onze woningen reageren via www.woninginzicht.nl.

19.196 Actief woningzoekenden deden dat al dan niet succesvol in 2022. Actief woningzoekenden zijn woningzoekenden die in het afgelopen jaar minstens 1 keer hebben gereageerd.

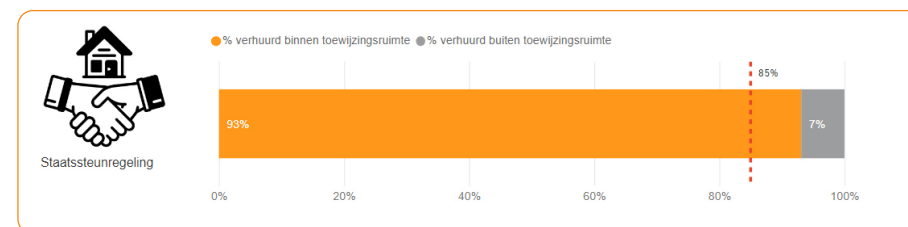
Het gemiddeld aantal reacties in 2022 per actief woningzoekende was 25,2. Dat is een lichte daling ten opzichte van 2021: 28,3.

Staatssteunregeling

Volgens de geldende Europese wet- en regelgeving moeten wij onze vrijkomende gereguleerde (sociale) woningen als volgt toewijzen in 2022:

- Minimaal 85 % van de woningen moeten we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 40.765;
- Maximaal 15 % van de woningen mogen we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 40.765 tot € 45.014;

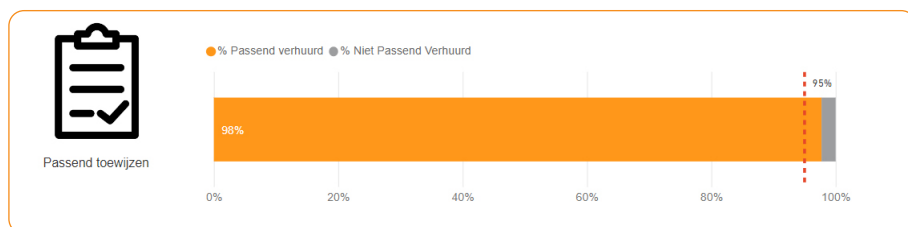
Onderstaande figuur laat zien dat wij voldeden aan de gestelde normen.



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 een- en tweepersoonshuishoudens; prijspeil 2022) of € 678,66 (voor 3 of meer personen; prijspeil 2022).

Dit jaar wezen wij 98 % van onze woningen passend toe aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Daarmee voldoen we aan de norm.



Mutatiegraad

In 2022 was de mutatiegraad 5,32 % (2021: 5,22 %). De mutatiegraad is gebaseerd op het aantal verhuringen van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in 2022, exclusief nieuwbouw. De mutatiegraad heeft invloed op de huuropbrengsten, leegstand en onderhoudskosten.

Mutatiegraad van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden per 31 december 2022

Prijscategorie woning	Mutaties excl. nieuwbouw	Aantal wooneenheden	Mutatiegraad
t/m € 633,25	285	6.621	4,30 %
Tussen € 633,25 en € 678,67	92	1.815	5,07 %
Tussen € 678,67 en € 763,48	126	1.164	10,82 %
€ 763,48 en hoger	24	313	7,67 %
Totaal	527	9.913	5,32 %

Verhuringen (DAEB)

In 2022 verhuurden wij 396 woningen opnieuw; 125 daarvan via bemiddeling (31,56 %). In 2022 adverteerden wij 447 keer een woning. In totaal ontvingen wij 68.824 reacties op die advertenties. Dat is een reactiegraad van 145.

In totaal ontvingen wij 1.088 weigeringen van woningzoekenden op aangeboden woningen. 12 daarvan kwamen van woningzoekenden met voorrang/urgentie.

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

WMO

Als de woning van een huurder in verband met medische redenen niet meer geschikt is en ook niet aan te passen is, geeft de gemeente een WMO-verhuisverklaring af. Een deel van de vrijkomende woningen wordt geadverteerd met voorrang voor woningzoekenden met een WMO-verklaring. In 2022 werden op die manier 58 woningen aangeboden; 44 daarvan werden daadwerkelijk toegewezen aan iemand met een WMO-verklaring.

Zorg

In woonzorgcomplexen waaraan een zorgpartij is verbonden, worden woningen anders toegewezen:

1/3 deel via inschrijftijd, 1/3 deel met voorrang voor WMO-verhuisverklaring en 1/3 deel wordt door de zorgpartij toegewezen.

In 2022 werden 26 woningen aangeboden aan de zorg. Deze werden allemaal verhuurd aan een bewoner of huishouden met een zorgindicatie.

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.

In 2022 zien we voor het eerst sinds een aantal jaren een dalende lijn ten opzichte van het voorgaande jaar. De gemiddelde zoekduur dit jaar was 9,45 maanden. In 2021 was dat nog 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 woonruimteverdeling en hoe woningzoekenden hiernaar kijken. Hieruit bleek dat woningzoekenden het belangrijk vinden dat naast inschrijfduur de persoonlijke situatie een grotere rol moet spelen bij woonruimteverdeling. We werkten in 2022 met

andere corporaties in Midden Brabant aan aanpassing van het woonruimte-verdeelsysteem Woning in Zicht. De realisatie hiervan vindt plaats in 2023.

Middeninkomens

In juli 2022 is de visie middeninkomens tot stand gekomen. In januari 2023 effectueren we dit beleid in samenhang met het beleid voor de niet-DAEB woningen. Daarbij maken we onderscheid in verschillende categorieën middeninkomens. Primair is Leystromen gericht op de huisvesting van mensen met een laag inkomen. Daarnaast vinden we het belangrijk om woningzoekenden met een middeninkomen beter te kunnen bedienen.

2.4 DIRECTE BEMIDDELING BIJZONDERE DOELGROEPEN

Leystromen heeft een maatschappelijke taak om ook woningen te verhuren aan bijzondere doelgroepen. Het gaat hierbij om 4 doelgroepen:

- vergunninghouders (in 2022 7,7 % van totaal aantal mutaties);
- contingenten zoals uitstroom uit de maatschappelijke opvang (2,5 %);
- urgenten (via de urgentiecommissie, 15 %);
- maatwerk (dringende zaken waarbij woonruimte een sleutel vormt in de oplossing, 2,9 %).

Streven en realisatie

Voor 2022 spraken we met de huurdersorganisatie en gemeenten af dat maximaal 15 % van de vrijgekomen DAEB-woningen direct toegewezen mag worden aan een bijzondere doelgroep. Bij de toewijzing houden we oog voor de wijk-opbouw. Dat doen we via een matchingstafel, passend toewijzen op specifieke casus en het leveren van maatwerk.

Gemiddeld heeft Leystromen 13 % van de vrijgekomen DAEB-woningen direct toegewezen, variërend per gemeente tussen 11 % (Goirle) en 18 % (Baarle-Nassau). Dit is exclusief zorgwoningen op voordracht van zorg.

Vergunninghouders

De gemeenten in ons werkgebied krijgen twee keer per jaar 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.

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 2022 totaal 28 woningen aan deze doelgroepen toe.

Bijzondere doelgroepen	Aantal woningen	Percentage
Vergunninghouders	40	7,7 %
Contingent	13	2,5 %
Maatwerk en urgentie	15	2,9 %
TOTAAL	68	13,1 %

Opvang Oekraïense vluchtelingen

Door de grote toestroom van vluchtelingen uit Oekraïne, heeft Leystromen een werkgroep opgezet om snel te kunnen handelen bij verzoeken voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Er zijn echter geen verzoeken binnengekomen. Er kwamen wel enkele particuliere verzoeken voor huisvesting binnen; deze verwezen we door naar de gemeenten.

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. De gemeente Dongen heeft in 2020 de omgevingsvergunning voor 10 jaar afgegeven. Er wonen inmiddels 70 arbeidsmigranten. Uit evaluatiegesprekken met alle betrokkenen blijkt dat er geen problemen met de omgeving zijn en dat de arbeidsmigranten erg tevreden zijn over de huisvesting. In het park

ligt inmiddels een fraaie moestuin. Deze wordt onderhouden door wijkbewoners. Onze huurder draagt graag bij aan deze projecten.

Omdat er nog voldoende ruimte over was in dit complex, heeft de gemeente Dongen er in 2022 ook nog eens 38 vluchtelingen uit Oekraïne kunnen plaatsen. Deze vluchtelingen kregen direct hulp van zowel omwonenden als van de arbeidsmigranten.

De 18 kinderen gaan inmiddels naar diverse scholen in de omgeving en de ouders hebben werk gevonden.

2.5 ONDERHOUD

Onderhoud aan woningen is belangrijk voor een goede verhuurbaarheid nu en in de toekomst. Maar we vinden het minstens zo belangrijk dat huurders tevreden zijn met hun woning.

We voeren verschillende soorten onderhoud uit.

Niet gepland onderhoud

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

In 2022 besteedden we € 6.158.000 (2021 € 4.250.000) aan reparatieonderhoud, renovatieonderhoud en woningaanpassingen op basis van een medische indicatie.

We voerden aan 572 woningen mutatieonderhoud uit voor een bedrag van totaal € 4.694.000 (2021 € 5.030.000).

In 2022 voerden we 15.247 reparatieverzoeken uit (2021: 13.523). Leveranciers voerden voor ons 7.691 onderhoudsorders uit. Dat is ook meer dan in 2021 (6.679). Door de stijging van het aantal reparatieverzoeken stegen de kosten. Maar de stijgende marktprijzen hebben hier ook een groot aandeel in. Niet in alle contracten met onze leveranciers zijn eenheidsprijzen afgesproken. De verhouding tussen het aantal onderhoudsorders van onze eigen dienst en leveranciers is ongeveer gelijk gebleven.

Ook de mutatiekosten namen ten opzichte van voorgaande jaren toe. Dit is het gevolg van het muteren van woningen van voor het jaar 1980 met een huurcontract van langer dan 20 jaar. Bij deze woningen was sprake van achterstallig onderhoud. Dat is ten laste van het mutatieonderhoud uitgevoerd.

Gepland onderhoud

In 2022 besteedden we € 12.787.000 (2021 € 11.274.000) aan gepland onderhoud bij 2.595 woningen. De geplande werkzaamheden bestaan voornamelijk uit buitenschilderwerk, voegwerk, het vervangen van kozijnen, dakbedekking en liften. Het jaarlijks terugkerende buitenschilderwerk vormt hiervan een grote kostenpost. In 2019 startten we met resultaatgericht samenwerken (RGS) voor buitenschilderwerk.

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 2022 hebben wij in 18 clusters seriematig badkamers, keukens en toiletten vervangen.

We bezochten daarvoor 160 geselecteerde woningen. Dat leidde tot vervanging van 76 badkamers, 59 keukens en 71 toiletten. We zetten hiervoor onze drie vaste aannemersbedrijven in. Aan het eind van het jaar waren de werkzaamheden volgens afspraak afgerond. De totale investering voor deze projecten was ruim € 1.358.000.

Vervanging van een badkamer en/of toilet heeft tijdelijk 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 tegemoet te komen maakten we gebruik van 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. We maken hiervoor gebruik van een mobiele showroom. Hierin zijn alle materialen en kleuren uitgebreid te bekijken. Door goede samenwerking met de aannemers is er goed en tijdig gecommuniceerd naar de bewoners. We houden aannemers scherp door samen met hen de oplevering te doen. Zo bereiken we het beste resultaat voor bewoners.

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 plaatsten of repareerden we 260 schuttingen in 2022 voor een bedrag van totaal ongeveer € 506.000.

Serviceabonnement

Leystromen biedt haar klanten een Serviceabonnement aan. Tegen een geringe maandelijkse vergoeding voeren wij voor abonnees onderhoudswerkzaamheden uit die een huurder anders zelf zou moeten uitvoeren of betalen. 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 2022 hadden 3.592 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

Voor het thema Wet natuurbescherming stond 2022 in het teken van proces-optimalisatie en het voldoen aan onze wettelijke verplichting. Op ons initiatief is in 2022 gestart met een kenniskring van SMP-houders (soortenmanagement-plan). In de deze kenniskring spreken medewerkers van de naburige corporaties JOOST, Casade, Thuisvester en Woonkwartier elkaar regelmatig. Het doel van deze kenniskring is het delen van kennis en elkaar helpen bij specifieke ecologische vraagstukken. In 2023 gaan we hiermee verder om samen met Arcadis en

Aedes op zoek te gaan naar nog betere samenwerking.

Om te voldoen aan de vereisten uit de generieke ontheffing werd in 2022 soortgericht onderzoek uitgevoerd bij 5 projecten. Deze onderzoeken zijn in samenwerking met de Zoogdiervereniging uitgevoerd. De resultaten zijn tijdig en volledig door Arcadis aangeleverd bij het bevoegd gezag.

In 2022 startten we met de ecologische voorbereiding van projecten die in 2023 uitgevoerd worden. 29 Projecten zijn deze herfst onder ecologische begeleiding ongeschikt gemaakt voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Voor 7 projecten is aanvullend een goedkeuringsbesluit aangevraagd voor het ongeschikt maken van bijzondere verblijfplaatsen. Begin 2023 wordt gestart met het inbouwen van nestkasten.

Rookmelderplicht

Sinds 2003 zijn rookmelders in woningen bij nieuwbouw verplicht. Vanaf 1 juli 2022 zijn 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.

In 2022 plaatsten onze vaste onderhoudspartners bij ruim 7.500 woningen totaal ongeveer 17.000 melders. Onze eigen dienst is nu bezig om rookmelders te plaatsen bij de laatste woningen waarvan de bewoners moeilijk bereikbaar waren.

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 2022 startten we met het volledig in kaart brengen van de onderhoudsbehoefte van onze woningen aan de buitenzijde. Dit voerden we in 2 fasen uit. Een kwart van de woningen is in het eerste kwartaal geïnspecteerd volgens NEN

2767. Het overige deel volgde in het derde en vierde kwartaal. Om te komen tot een optimale meerjarenplanning moeten we nog wel meer stappen zetten. Het is daarmee voor 2023 een speerpunt.

Samenwerking vaste onderhoudsbedrijven voor reparatie- en mutatieonderhoud

In 2022 hebben we de prestatieovereenkomst met onze drie vaste aannemers verder vormgegeven. Er zijn projectgroepen en een stuurgroep opgezet om zowel op operationeel, tactisch en strategisch niveau met elkaar de juiste keuzes en afspraken te maken.

Ook hebben we een koppeling (DICO) tussen onze primaire systemen gerealiseerd. Deze koppeling geeft ons actueel inzicht in de status van de werkzaamheden. Ook kunnen wij de geplande afspraak door de aannemer met de klant inzien, hierdoor kunnen wij onze klanten weer beter voorzien van de juiste informatie.

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.

Van de huurwoningen bekeken we in 2022 welke we in 2023 en verder gaan verduurzamen. Hierbij houden we rekening met de versnellingsopgave die is opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken: uiterlijk in 2028 zijn er geen woningen meer in de sector met label E, F of G. 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.

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.

Leystromen zet niet alleen in op duurzaamheid van ons woningbezit. Ook in onze bedrijfsvoering is duurzaamheid een belangrijk thema. Zo zetten we dit jaar een mooie stap in het scheiden en circuleren van afval. Dat doen we in 17 afvalstromen.

Zonne-energie

Eind 2021 zijn we begonnen met het projectmatig aanbieden van zonnepanelen op grondgebonden woningen. Huurders kregen hierbij de keuze om tegen een gebruiksvergoeding 6, 8 of 10 zonnepanelen op hun dak te leggen. Na een adviesgesprek van onze vaste leverancier en een definitieve keuze van de huurder, wordt de meterkast aangepast en de zonnepanelen geplaatst.

Huurders van ongeveer 310 woningen kregen een aanbod voor zonnepanelen; in totaal gingen 140 van hen op het aanbod in, waarvan 102 in 2022. Het deelnamepercentage ligt eind 2022 op 53 %. Helaas slaagden wij er niet tijdig in om zonnepanelen aan nog meer huurders aan te bieden. Daardoor werd een groot deel van het hiervoor beschikbare budget niet benut. In 2023 kiezen we ervoor om geen zonnepanelen op individuele basis aan te bieden aan huurders; het plaatsen van zonnepanelen bieden we aan bij huurders waar we de woning renoveren of waar we de woning verduurzamen.

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 huurdersorganisatie 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 we 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 2022 deden we de volgende investeringen om woningen energetisch te verbeteren:

	Aantal woningen	Bedrag
Energetische verbeteringen (projectmatig)	573	€ 4.114.000
Energetische verbeteringen (zonnepanelen)	102	€ 546.000

Bij mutatieonderhoud, reparatieonderhoud en planmatig onderhoud vonden ook verduurzamingsmaatregelen plaats. Hierbij gaat het voornamelijk over glas vervangen voor HR++ glas.

Energielabels

Per 31 december 2022 ziet de verdeling van energielabels over de totale voorraad zelfstandige woningen er als volgt uit:

LABELS	stand 31-12-2022		stand 31-12-2021	
	Percentage	Aantal woningen	Percentage	Aantal woningen
A++	3 %	293	1 %	124
A+	3 %	317	3 %	249
A	34 %	3.310	31 %	3.077
B	20 %	1.895	21 %	2.043
C	28 %	2.755	31 %	3.037
D	7 %	713	7 %	702
E	3 %	295	4 %	332
F	2 %	157	2 %	222
G	0 %	27	0 %	16
onbekend	0 %	9	0 %	8
Totaal	100 %	9.768	100 %	9.810

In 2022 had 60 % van de woningen energielabel B of hoger. In 2021 en 2020 was dat respectievelijk 56 % en 47 %. Onze ambitie dat eind 2023 onze gehele voorraad woningen gemiddeld energielabel B heeft, hebben we ondertussen al behaald.

Gemiddeld energielabel per gemeente per 31-12-2022

Gemeente	Energielabel 2022	Energielabel 2021
Alphen-Chaam	B	B
Baarle-Nassau	B	B
Gilze en Rijen	B	B
Goirle	B	B
Hilvarenbeek	B	B
Oisterwijk	B	C

2.7 NIEUWBOUW, VERKOOP EN AANKOOP

Oplevering nieuwbouwprojecten

In 2022 leverden we 21 woningen op in de volgende nieuwbouwprojecten:

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

Start projecten

Nieuwbouwprojecten in aanbouw

- **Rijen, voormalige Kringlokatie**
8 woningen

Vorbereiding nieuwbouwprojecten

In 2022 zijn de onderhandelingen afgerond voor de start bouw in 2023 en 2024 van 146 woningen in de volgende nieuwbouwprojecten:

- **Alphen, De Light IV**
12 woningen (grondaankoop- en turn-key-aanemingsovereenkomst)
- **Baarle Nassau, De Croon, Janshove**
24 woningen na sloop en realisatie ontmoetingsruimte (alleen nog grondruil-overeenkomst)

- **Goirle, Land van Anna (voorheen Van Puijenboek)**
27 woningen (intentie-overeenkomst toewerkend naar grondaankoop- en turn-key-aannemingsovereenkomst)
- **Baarle Nassau, Limfa**
7 woningen (grondaankoop- en turn-key-aannemingsovereenkomst)
- **Hilvarenbeek, Hispohal**
13 woningen (intentieovereenkomst)
- **Rijen, Rijen Zuid**
40 woningen (waarvan 6 niet-DAEB) en 16 appartementen
- **Hilvarenbeek, Gelderakkers**
13 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, besloten we onder andere het aantal koopgarant woningen af te bouwen. Daarnaast nemen we een anti-speculatiebeding op in onze verkoopcontracten. Zo blijven woningen ten goede komen van onze doelgroep.

Conform dit beleid vonden in 2022 de volgende verkoopactiviteiten plaats:

We verkochten 29 reguliere huurwoningen:

- 5 woningen aan zittende huurders;
- 24 woningen op de vrije markt. Hiervan is 1 woning teruggekocht als koopgarant maar doorverkocht zonder koopgarant. 2 Woningen zijn teruggekocht als koopgarant en doorverkocht met koopgarant. Bij 2 woningen is de koopgarant afgekocht. Verder verkochten we ook 1 vrije sectorwoning.

In 2022 hadden we 54 woningen met een koopgarantregeling. Eind 2021 waren dat er nog 57.

In 2022 startten we een proefproject om onze klanten een extra kans te bieden op een koopwoning: KoopKans. Tot nu toe hebben geen huurders hiervan kunnen profiteren. Daarnaast is door de veranderende markt, het product niet meer passend. In 2023 bekijken we of en hoe we hiermee verder gaan.

Aankoop

Eind 2022 kregen we de gelegenheid om 11 woningen in Rijen over te nemen. Met de aankoop hiervan breidden we ons bezit aan DAEB-woningen uit. Ook zorgden we er zo voor dat deze woningen behouden blijven voor dit segment.

2.7.1 WIJKVERNIEUWING

In 2022 zijn er 2 wijkvernieuwingsprojecten:

Rijen, Rijen Zuid (de Militaire wijk)

In 2022 is gestart met de renovatie van 97 woningen. Na de opzet en evaluatie van een modelwoning is met intensieve projectbegeleiding van de bewoners en aannemer nu ongeveer 55 % gereed. Voor de zo comfortabel mogelijke ombouw zijn rustwoningen en rustunits met badkamerwagens ingezet. Bewoners ervaren deze als nuttig en waardevol.

Voor de nieuwbouw binnen het project is voorafgaand aan de sloop (zie 2.1.4) de procedure 'wijziging bestemmingsplan' succesvol doorlopen en is het nieuwe bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk. Het plan bestaat nu uit 56 woningen waaronder 6 niet-DAEB woningen.

Voor het projectdeel 'verkoop' zijn 9 van de 18 woningen verkocht. In 2022 is het besluit genomen dat de woningen die niet verkocht worden alsnog zullen worden gerenoveerd conform de geplande 97 woningen. Dit zal aansluitend aan de renovatie worden uitgevoerd.

Voor de nieuwbouw eerste fase (27 woningen) lopen de onderhandelingen met de aannemer en is de start voorzien in april 2023. De werkgroep nieuwbouw bestaat uit een aanzienlijke groep enthousiaste bewoners.

In samenwerking met de gemeente en werkgroep is in 2022 het ontwerp van de openbare ruimte vastgesteld. Dit wordt begin 2023 aan alle bewoners gepresenteerd.

(In Rijen Zuid zijn we, samen met onze partners, heel actief op het gebied van leefbaarheid. Zie daarvoor paragraaf 3.1)

Oisterwijk, Tilburgseweg

Dit project maakt onderdeel uit van de wijkontwikkeling Westend in Oisterwijk (zie paragraaf 3.1). In 2022 is het sloopbesluit genomen voor 36 woningen en herbouw van 34 DAEB woningen en 12 niet-DAEB woningen. De bewoners zijn allemaal bezocht en de procedure is aan hen persoonlijk uitgelegd. De leegkomende woningen worden tijdelijk verhuurd onder leegstandsbeheer.

Er is een omgevingsdialoog gevoerd en er zijn diverse klankbordgroepbijeenkomsten georganiseerd. Op basis van de input vanuit de klankbordgroep onderzoeken we of we meer appartementen kunnen ontwikkelen op deze locatie.

2.7.2 PROJECTMATIGE RENOVATIE

Oisterwijk, Waterhoef, 62 woningen

In 2022 is de analyse afgerond voor de aanpak van dit cluster. De werkzaamheden betreffen:

- schilrenovatie (verduurzaming);
- vervanging badkamer, keuken en toiletten;
- oplossen van vochtproblematiek.

Besluitvorming van de definitie van de aanpak heeft plaatsgevonden en de werkzaamheden worden nu voorbereid.

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 2022 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

Visie op leefbaarheid en participatie

In 2022 ontwikkelden we onze visie op participatie en leefbaarheid verder. Daarbij zijn onze kernwaarden het uitgangspunt: verbindend en ondernemend.

De kernpunten van onze inzet op participatie zijn:

- Leystromen heeft een rol te vervullen en kan een bijdrage leveren aan leefbare wijken.
- Met als droom een inclusieve wijk waar bewoners elkaar kennen en sprake is van saamhorigheid.

Hieruit ontstonden prachtige kleinschalige initiatieven en verbindingen. We merken dat het werkt.

In 2023 werken we verder aan de implementatie van deze visie in ons werk en diverse projecten. We stellen hierbij de behoefte van onze huurders centraal en werken vanuit een positief mensbeeld. Leystromen kijkt naar talenten en naar wat een bewoner of een buurt wel kan.

In 2022 besteedden wij € 57.000 aan leefbaarheid. Dit bedrag is exclusief de (gedeeltelijke) toerekening van de salarissen van de participatieconsulenten en gebiedsregisseurs (€ 191.000) en exclusief de toerekening van het planmatig groenonderhoud in het kader van leefbaarheid (€ 280.000).

Met deze uitgaven droegen we bij aan:

- Sociale cohesie: Op verschillende plekken in ons werkgebied verbeteren we de verbinding van bewoners in wooncomplexen. Bijvoorbeeld door samen met bewoners een gemeenschappelijke tuin aan te pakken of te ondersteunen als ze een gezamenlijke activiteit in hun complex organiseren. Daarnaast zijn we de verbindende factor tussen netwerkpartners, zorgpartijen en onze bewoners.
- Mooie omgeving: Op verschillende plekken verbeterden we samen met bewoners de inrichting van tuinen rond het woongebouw. Ook organiseerden we samen met bewoners, gemeenten en welzijnswerk verschillende opschonen burendagen.
- Samen beslissen: 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.

Overlast is een belangrijk thema in het kader van leefbaarheid. Onze consulenten sociaal beheer en complexbeheerders reageerden in 2022 direct op signalen over overlast in de buurt. Ook bij toewijzing van een woning probeerden we binnen de mogelijkheden rekening te houden met wat een buurt aankon.

Daarnaast maakten we met gemeenten afspraken over woningaanpassingen waardoor bewoners langer zelfstandig thuis kunnen wonen. We hebben in 2022 78 woningen aangepast (€ 136.000).

Huurderspanel

We vinden het belangrijk om in ons beleid en projecten de opvattingen van onze huurders mee te nemen. We werken vaak met huurders samen in projecten op wijk- en buurtniveau, maar halen ook graag de mening van onze huurders op over bredere onderwerpen.

In 2022 startten we daarom met een pilot voor een online huurderspanel. Een digitaal instrument waarmee we maximaal 4 keer per jaar via e-mail een vraag voorleggen aan onze brede huurdersbestand. Het huurderspanel gaven we vorm met een groepje actieve huurders die meedachten over voor te leggen vragen, formulering en vormgeving.

In het najaar van 2022 deden we de eerste uitvraag gericht op de mogelijke behoefte van huurders aan laadpalen om (deels) elektrische auto's op te laden. De uitvraag werd gestuurd naar ruim 6.700 huurders in ons e-mailadressen bestand. We kregen meteen een hoge respons van bijna 25 %.

De eerste uitvaag voor 2023 is al volop in voorbereiding. Daarin vragen we onze huurders met ons mee te denken over het ondernemingsplan 2023 – 2026. De pilot duurt twee jaar. Op basis van de resultaten en ervaringen bepalen we daarna of we dit instrument permanent gaan inzetten.

Bewonerscommissies

Leystromen hecht veel waarde aan betrokkenheid van onze bewoners. Want wat wij doen en de keuzes die wij maken, hebben invloed op de woonomgeving en woonbeleving.

In 2022 werkten wij samen met 39 bewonersgroepen: bewonerscommissies, woongenotteams en activiteitenclubs. Dat doen we vanuit onze overtuiging dat we samen met bewoners kunnen bijdragen aan de leefbaarheid in complexen en wijken. Wij zetten ons in, samen met hen en partners, om (duurzaam) mooie dingen te creëren. Zoals ontmoetingsplekken, gemeenschappelijke tuinen en veel andere, uiteenlopende activiteiten. Maar ook voorlichting, bijvoorbeeld gericht op veiligheid en brandpreventie.

Onze 'droom' is een veilige, inclusieve wijk die preventief kan bijdragen aan:

- Tegengaan van eenzaamheid;
- Versterken van het gevoel van saamhorigheid;
- Vergroten van de zelfredzaamheid van bewoners;
- Van Huis naar Thuis;
- Inzetten van krachten en talenten van bewoners en wijken.

Samen met onze betrokken bewoners concluderen we dat het effect echt groot is.



Om onze actieve bewoners te bedanken zetten wij hen uitgebreid en op een originele in het zonnetje. Dat verdienen ze en werd erg gewaardeerd.

Rijen Zuid

In 2022 startte de renovatie en de sloop in de wijk (zie paragraaf 2.7/wijkvernieuwing). Bewoners van renovatiewoningen werden geholpen naar een rust- of logeerwoning. Een aantal wijkbewoners verzamelde verhuisdozen. Samen met vrijwilligers van het wijkhuis, leende Leystromen de dozen uit. De ontmoetingsplek 'Het Inloophuis' kreeg door omstandigheden een doorstart met een nieuwe groep vrijwillige beheerders. De naam werd veranderd in 't Hoofdkwartier om in de sfeer van de militaire historie van de wijk te blijven. De activiteiten lagen een tijdje stil door de onrust die de bouw met zich meebracht. Ook 't Hoofdkwartier werd gerenoveerd en daarna opnieuw ingericht door vrijwilligers uit de wijk. Daarnaast zetten wijkbewoners zich samen in voor een moestuin in de voortuin van de modelwoning. Deze is geopend door de wethouder. Bewoners hebben zich samen ingezet om verschillende bankjes en stoelen in vrolijke kleuren te verven die de wijk op verschillende plekken opfleuren. Verder zijn er zijn wekelijks koffie-uurtjes en een inloopspreekuur van de renovatieaannemer en Leystromen.

Bij de wijkvernieuwing is ook aandacht voor cultuur. Zo waren er verschillende graffitiworkshops voor de jeugd.. Deze werden georganiseerd vanuit 't Hoofdkwartier in samenwerking met de cultuurcoach van Stichting Cultuurplaats en de dorpsondersteuner vanuit ContourdeTwern. De kunststuk-

ken die dit opgeleverd heeft, worden in 2023 aan bouwhekken geexposeerd. Daarnaast werden voor de jeugd activiteiten georganiseerd rondom Halloween, sinterklaas en kerst.

De cultuurcoach heeft subsidie ontvangen als bijdrage voor een community art project. Van hieruit worden verschillende kunstprojecten in de wijk georganiseerd. De eerste activiteiten hebben plaatsgevonden. Zo heeft een aantal kinderen uit de wijk met wegwerpcamera's foto's gemaakt van hoe zij het wonen in hun wijk beleven. Deze foto's worden gebruikt voor een fototentoonstelling in de openbare ruimte in de wijk.

Wijkcirkel Hilvarenbeek

De wijkcirkel is gericht op het verstevigen van de verbindingen tussen bewoners in de wijk. Dit is een initiatief van Leystromen, de gemeente Hilvarenbeek en Contour deTwern. In 2021 stelden we, samen met de gemeente, het voormalige politiebureau ter beschikking aan de bewoners. En daar is goed gebruik van gemaakt. Er is nu een goed lopend inloophuis waar gemiddeld 18 vrijwilligers uit de wijk ontmoetingsmomenten hebben met elkaar, elkaar ondersteunen en op basis van talent activiteiten organiseren.

Het inloophuis wordt goed bezocht. Er zijn bingo's, creatieve activiteiten en maandelijkse etentjes. Leystromen is tijdens de openingstijden aanwezig voor vragen en of knelpunten. De zorg- en welzijnspartners gebruiken het inloophuis om het contact met de bewoners warm te houden en als ontmoetings- en werkplek. Op deze manier kan het inloophuis preventief werken op het gebied van zorg.

Wijkontwikkeling Westend Oisterwijk

Dit wijkontwikkelingsproject zetten we in 2021 samen met de gemeente Oisterwijk en Contour deTwern op. Niet alleen de kwaliteit van de woningen was daar aanleiding voor. Maar ook het signaal dat de samenredzaamheid van de bewoners aandacht nodig had.

In 2022 bouwden we dit project verder uit, samen met de gemeente, wijkbewoners, wijkraad en Contour deTwern. Leystromen is in deze wijk bezig met onderhoud, sloop en nieuwbouw.

Een klankbordgroep van actieve bewoners denkt mee over de sloop-nieuwbouw

aan de Tilburgseweg (zie paragraaf 2.7), het groen in de wijk en de samenhang tussen bewoners. We organiseerden bijeenkomsten, wijkwandelingen en de voortuinen aan de Tilburgseweg werden opgeknapt voor de winter. Dat deden we door talenten en krachten uit de directe omgeving in te zetten en aan elkaar te verbinden. De slager, bijvoorbeeld, verzorgde de worstenbroodjes en een buurvrouw de koffie. De lokale hovenier gaf tuinadvies en de wijkwethouder hielp mee met het opknappen van de tuin.

Samen met de projectpartners organiseerden we 'kletstafels' om de behoefte uit de wijk op te halen. En we organiseerden een 'combideal-avond' waarin partners aanwezig waren en we verbingsactiviteiten uitvoerden. Ook vormden we daarbij de klankbordgroep vanuit de bewoners.

Rayongericht werken

In de afgelopen periode zagen we een aantal ontwikkelingen die in 2022 bij elkaar kwamen. Steeds meer huurders hebben ondersteuning op verschillende vlakken nodig (bijvoorbeeld financieel of sociaal). Bij Leystromen was dit deels bij verschillende functies in verschillende teams belegd en juist tijdens Corona was onderlinge afstemming lastiger. In de nieuwe organisatiestructuur (zie paragraaf 4.1) werken we sinds eind 2022 vanuit 2 rayons. Door verschillende functies in een rayon samen te brengen, weten we samen meer van onze huurders en kunnen we ze beter ondersteunen met de uitdagingen waar ze mee te maken hebben. Eind 2022 zijn we gestart met de rayons. De eerste indrukken zijn heel positief: collega's weten elkaar makkelijker te vinden en klanten voelen zich serieus genomen in de signalen die ze met ons delen. In 2023 bouwen we dit verder uit.

3.2 HUURDERSORGANISATIE

In de zomer van 2021 maakte een kleine groep huurders een doorstart met de Stichting Huurders Leystromen (SHL). Om tot een constructieve samenwerking te komen, gaven wij dit nieuwe bestuur een kader voor samenwerking mee: de wet op het overleg huurders verhuurder. De gewenste vernieuwde samenwerking tussen de SHL en Leystromen is helaas niet van de grond gekomen. In de visitatie (zie 4.1) wordt dit ook al als belangrijk aandachtspunt benoemd. Begin 2023 besloten we de samenwerking met SHL te beëindigen.

Met de SHL heeft Leystromen in 2022 vijf overleggen gevoerd. Daarbij vroegen we advies over de volgende onderwerpen:

- wijziging beleid duurzaamheid;
- wijziging beleid huurprijzen garageboxen;
- huuraanpassing per 1 juli 2022.

Daarnaast was de huurdersorganisatie betrokken bij de prestatieafspraken in de verschillende gemeenten.

SHL kreeg een budget van € 34.150 toegekend, waarvan € 24.615,50 door SHL is besteed.

3.3 MET SAMENWERKINGSPARTNERS

In 2022 vonden in 5 van 'onze' 6 gemeenten gemeenteraadsverkiezingen plaats. Na de verkiezingen startten vele nieuwe raadsleden. Leystromen vindt het belangrijk om raadsleden goed te informeren over de volkshuisvesting. We deelden daarom informatie over de rol van de corporatie en bereiden masterclasses voor de 6 gemeenten voor. Deze vinden in het voorjaar van 2023 plaats.

We werken regelmatig samen met gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen op diverse terreinen. Zo leverden we bijvoorbeeld een bijdrage aan diverse visies op het sociale domein binnen gemeenten en op huisvestingsvraagstukken.

Weer Thuis!

Leystromen neemt deel aan het actieprogramma Weer Thuis! Aan deze regionale samenwerking om de uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijk opvang mogelijk te maken, hebben we een goede bijdrage geleverd aan het bieden van huisvesting voor deze doelgroep (zie ook paragraaf 2.4). Zo werken we samen met andere corporaties, gemeenten en instanties aan een goede verdeling over de regio.

Prestatieafspraken

In het vierde kwartaal maakten we met 3 gemeenten (Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk) prestatieafspraken. Bij de gemeente Oisterwijk waren dat meerjarige afspraken. Voor de ABG-gemeenten (Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen) legden we de basis voor afspraken. Deze worden begin 2023 ondertekend.

Ten opzichte van 2021 hebben we samen met onze gemeenten het proces anders opgezet. Naast bestuurlijke overleggen hebben we afgesproken om meer op gemeenteniveau afspraken te maken. Dat betekent dat de afspraken met elke gemeente in een afzonderlijk document worden vastgelegd.

Naast de afspraken die door landelijke partijen zijn gemaakt, de nationale prestatieafspraken, hebben we in tweede helft van het jaar onze bijdrage geleverd aan de regionale woondeal van de stedelijke regio Breda – Tilburg. In het voorjaar van 2023 zijn deze ondertekend.

Alle gemaakte prestatieafspraken voor 2023 zijn gepubliceerd op onze website.

ORGANISATIEONTWIKKELINGEN

Visitatie

Gezien de in de vorige visitatie (2018) gezette 'indrukwekkend grote stappen', waren we heel benieuwd naar de resultaten van de dit jaar uitgevoerde visitatie. Met een 7,5 als gemiddeld cijfer scoorden we deze keer zelfs nog iets hoger dan vier jaar geleden. Daar zijn we trots op! Het laat zien dat we ons ook de afgelopen vier jaar goed ontwikkeld hebben.

Belangrijker nog dan het behaalde gemiddelde eindcijfer is voor ons de constatering in het rapport dat Leystromen door de belanghebbenden gekenschetst wordt als 'open, toegankelijk, betrokken en benaderbaar'. Dit beschouwen we als een mooi compliment. Goed om te zien is ook de door de commissie herkende verschuiving van vooral vastgoed- en financieel georiënteerd naar een meer maatschappelijke oriëntatie waarbij klanten en stakeholders centraal staan. Belangrijker is nog dat deze verschuiving ook voor onze belanghebbenden zichtbaar is en onderschreven wordt.

Het visitatierapport signaleert natuurlijk ook aandachtspunten zoals bijvoorbeeld zorgen voor voldoende betaalbare woningen, het effectiever maken van het traject rondom prestatieafspraken en de moeizame relatie met Stichting Huurders Leystromen. Als lerende organisatie zien we die aandachtspunten als kansen en mogelijkheden.

Een aantal van de aandachtspunten heeft betrekking op de verdere ontwikkeling van de interne organisatie. Zo geven belanghebbenden aan dat we wat meer initiatieven mogen tonen en soms wat innovatiever mogen zijn in de aanpak van projecten op sociaal maatschappelijk terrein. Daarnaast vraagt de communicatie over de afhandeling van onderhoudsklachten aandacht. Deze aandachtspunten zien we vooral als aanmoediging en stimulans om verdere stappen te zetten op de ingezette richting.

Het visitatierapport is voor ons een waardevol rapport dat aanleiding vormde om hier verder met onze belanghouders over in gesprek te gaan.

Het complete visitatierapport is te vinden op onze website.

Rijnlandse principes en nieuwe organisatiestructuur

Om onze ambities nu en in de toekomst te realiseren, blijven we bewegen en vernieuwen. Een groep van zo'n 25 medewerkers dacht met elkaar na over een organisatiestructuur die beter past bij de toekomstige opgaves en Rijnlandse principes. Zo hebben we gezamenlijk een nieuwe hoofdstructuur ontworpen en deze uitgewerkt. Rijnlands denken is zo meteen praktijk geworden bij Leystromen. Dat betekent ook dat er veel draagvlak is voor de nieuwe structuur. Vanaf de invoering van de nieuwe structuur, kent Leystromen vier afdelingen: Klant, Vastgoed, Bedrijfsvoering en Strategie. Na een uitgebreide werving- en selectieprocedure, waarin medewerkers opnieuw een belangrijk aandeel hadden, zijn op 1 september drie nieuwe managers gestart. De vierde manager voor de afdeling bedrijfsondersteuning start in 2023.

Het nieuwe MT is heel positief ontvangen in de organisatie. Collega's zijn open en betrekken de nieuwe managers bij dilemma's. Het is goed om te merken dat al daadwerkelijk resultaat wordt ervaren van verkenningen en afspraken die worden gemaakt. De organisatie is sterk in beweging. Afdelingen worden nieuw vormgegeven en bij de afdeling Klant zijn twee rayoncoördinatoren aangesteld. Zo krijgen medewerkers de aandacht die ze verdienen en nodig hebben om samen het beste te doen voor onze (potentiële) huurders.

We hadden dit jaar veel vacatures, maar medewerkers stromen ook regelmatig door naar andere functies. Daarnaast trekken we ook nieuwe collega's uit andere branches aan. Dat betekent dat er veel nieuw bloed met frisse ideeën in onze organisatie is. Dit heeft tot gevolg dat de betekenisgeving aan de Rijnlandse principes aandacht krijgt en zich de komende jaren verder moet ontwikkelen. In 2022 stond het MT daarbij stil. Rijnlandse principes richten zich niet alleen op de nieuwe organisatiestructuur, maar zijn bij allerlei processen en implementaties het uitgangspunt. Zo is in 2022 een begin gemaakt met het nieuwe ondernemingsplan. De totstandkoming ervan wordt geheel op een Rijnlandse manier vormgegeven. Dit betekent dat we vele perspectieven betrekken en we ieders mening belangrijk vinden. We zoeken de dialoog op met huurders, partners en medewerkers. We betrekken de perspectieven in de totstandkoming en formulering van onze maatschappelijke doelstellingen. Ook de besturingsfilosofie die we in 2022 vaststelden, heeft nadrukkelijk aandacht voor de Rijnlandse principes:

‘samen willen we een inspirerende werkgemeenschap van vakmensen zijn die zich met plezier inzetten vanuit Rijnlandse principes.

Uitdagende arbeidsmarkt

Er is volop werk. Tegelijkertijd is er sprake van uitzonderlijke krapte in een groot aantal sectoren in Nederland. Ook Leystromen loopt hier tegenaan. Collega's maken bijvoorbeeld vaker de keuze om hun loopbaan buiten Leystromen voort te zetten. We merken ook dat collega's er bewust voor kiezen niet in vaste dienst te treden maar als ZZP-er verbonden te zijn aan Leystromen. We willen hiervan leren en gaan in gesprek over ieders afwegingen daarbij. En we doen ons best om zoveel mogelijk doorgroeikansen te creëren.

Het aantal reacties op onze vacatures is minder geworden en soms hebben sollicitanten meer wensen dan voorheen. Om deze uitdagende arbeidsmarkt tegemoet te treden, werken we aan ons beeld als werkgever met behulp van filmpjes, verhalen van collega's en aantrekkelijkere vacaturebeschrijvingen. En we hebben bewust aandacht voor sollicitanten die uit een andere sector komen en/of andere werkervaring hebben. We investeren graag in mensen die de bezieling hebben om voor een corporatie te willen werken en iets willen betekenen voor onze doelgroep. Als we met sollicitanten in gesprek zijn, geven we veel aandacht aan onze organisatiecultuur: wat maakt het leuk om bij Leystromen te werken en past de kandidaat hierbij? En we kijken creatief wat iemand kan toevoegen aan Leystromen. Ook als dat niet is op de vacature waarop de sollicitant reageert.

We zijn ervan overtuigd dat mensen intern opgeleid en getraind kunnen worden vanuit de gedachte dat het steeds meer om werkgeluk gaat. Ook samenwerking met en tussen corporaties vinden wij daarom van belang. We nemen deel aan het initiatief vanuit de 'Raad van Inspiratie' van Expeditie Loopbaan. Hierin kijken we met de Brabantse woningbouwcorporaties naar manieren om corporatie-overstijgend met elkaar samen te werken aan arbeidsmarktbenadering. Als eerste actie voeren we samen campagne en werven we kandidaten in een nieuw netwerk waar de corporatie nog een relatief onbekende werkgever is.

4.2 KENGETALLEN HRM

Aantal medewerkers in dienst

Bij Leystromen werkten eind 2022 109 medewerkers (2021: 101); in totaal 100,83 fte (2021: 92,28 fte). Hiervan hebben 21 medewerkers een contract voor bepaalde tijd. In 2022 startten 22 nieuwe medewerkers en 14 medewerkers verlieten de organisatie. We kiezen bewust voor groei van onze formatie vanwege de vele uitdagingen en organisatieopgaven waar we voor staan.

Doorstroommogelijkheden

In 2022 stroomden 10 collega's door naar een andere functie. Zij kregen zo de kans om een stap in hun loopbaan te maken binnen onze eigen organisatie. Dit vinden we een belangrijke ontwikkeling waar we trots op zijn. Leystromen biedt echt doorgroeikansen.

Externe inhuur

Op 31 december 2022 werkten 20 (12,05 fte) externe medewerkers bij Leystromen. In de loop van 2022 startten 17 externe medewerkers en stopten 12 externe medewerkers met hun tijdelijke opdracht. De meeste externe medewerkers worden ingehuurd ter overbrugging van het invullen van een vacature, de inzet bij projecten of vanwege drukte.

Leeftijd

Leeftijdscategorie	Aantallen	Percentage
< 24	1	1%
25 t/m 34	18	17%
35 t/m 44	35	32%
45 t/m 54	33	30%
55 en ouder	22	20%

De gemiddelde leeftijd bedraagt 45,5 jaar.

Ziekteverzuim

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

Uit preventieoverwegingen hebben we de toegang tot de vertrouwenspersoon verbeterd, het open spreekuur met de bedrijfsarts onder de aandacht gebracht, coachingsmogelijkheden vergroot zodat collega's meer keuzes hebben en bieden we stoelmassages aan.

Los daarvan vinden we het belangrijk dat collega's altijd bij iemand terecht kunnen om hulp te vragen als ze problemen ervaren. En dat we oog voor elkaar hebben door elkaar vaak te ontmoeten op kantoor.

In 2022 hebben we op het gebied van veilig en gezond werken de volgende acties uitgevoerd: herhalingsoefening BHV, training Arboret voor op de bouw en een 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.

Met de door Aedes, de Woonbond, VNG en het Rijk gemaakte Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting en de Nationale Woon- en Bouwagenda en daarvan afgeleide regionale woondeals 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. Wij rekenen jaarlijks al onze plannen door in de begroting waarbij we aandacht hebben voor de ontwikkeling van de ratio's op korte en (middel)lange termijn. Dit om te borgen dat de continuïteit van Leystromen niet in gevaar komt. Zowel voor de begrotingshorizon (5 jaar) als de lange termijn voldoen de ratio's ruimschoots aan de interne en externe normen.

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.

4.4.1 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

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

- Interest Coverage Ratio (ICR, norm intern > 1,5, norm extern > 1,4);
- Loan to Value op basis van beleidswaarde (LTV, norm intern < 80 %, norm extern < 85 %);
- Solvabiliteit op basis van beleidswaarde (norm > 15 %);
- Dekkingsratio op basis van marktwaarde (norm < 70 %).

In november 2022 is, na goedkeuring van de Raad van Commissarissen, onze meerjarenbegroting 2023-2027 vastgesteld. Het is een begroting waarin de balans is gezocht tussen de opgaven beschikbaarheid, verduurzaming en betaalbaarheid.

Ultimo 2022 laten de financiële ratio's de volgende ontwikkeling zien:

Kerngetal	Norm (intern)	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,5	1,86	1,62	2,08	2,14	2,00	2,07	2,03
Loan to value (LTV)	< 80 %	53,2 %	51,4 %	51,0 %	52,6 %	53,4 %	53,5 %	54,1 %
Solvabiliteit	> 15 %	44,2 %	46,3 %	47,1 %	45,9 %	45,3 %	44,3 %	44,2 %
Dekkingsratio	< 70 %	23,6 %	31,6 %	21,9 %	22,9 %	23,3 %	23,5 %	23,9 %
Onderpandsratio	< 70 %	23,6 %	31,5 %	22,0 %	22,4 %	22,6 %	22,6 %	23,0 %

Resultaatanalyse

Het resultaat over 2022 bedraagt € 56,7 miljoen en is daarmee € 166,3 miljoen lager dan het resultaat in 2021 (€ 223,0 miljoen). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen van ons vastgoed van € 42,3 miljoen (2021: € 215,0 miljoen) en de impact van de belastingen van € 95K (2021: € -7,3 miljoen). Wanneer deze posten buiten beschouwing worden gelaten, geeft dit inzicht in het genormaliseerd resultaat:

Bedragen* € 1.000	2022	2021
Resultaat na belastingen	56.698	222.992
Waardeveranderingen vastgoed	-42.300	-214.992
Belastingen	-95	7.313
Genormaliseerd resultaat (operationeel resultaat)	14.304	15.313

Het genormaliseerd resultaat in 2022 is circa € 1 mio lager dan in 2021, wat voornamelijk wordt veroorzaakt door hogere onderhoudslasten.

4.4.3 WAARDERING VASTGOED

Marktwaaarde en beleidswaaarde

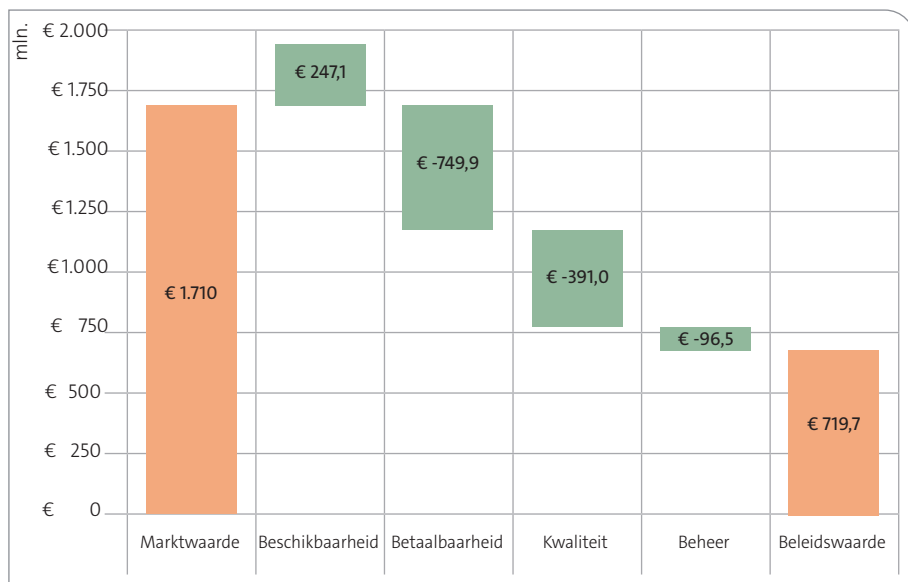
Conform de Woningwet waarderen we ons vastgoed tegen de marktwaaarde in verhuurde staat (verder: marktwaaarde). Vanaf het verslagjaar 2018 moeten we separaat een beleidswaaarde presenteren ter vervanging van de bedrijfswaaarde. De beleidswaaarde sluit aan op ons beleid en geeft zo inzicht in de verdien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

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

De basis voor de beleidswaaarde wordt gevormd door de marktwaaarde. Om tot de beleidswaaarde te komen, wordt de marktwaaarde stapsgewijs 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.

De grafiek en tabel op pagina 30 maken inzichtelijk hoe de beleidswaaarde zich verhoudt tot de marktwaaarde en wat de impact is van de individuele beleidseffecten:



Vergelijking marktwaaarde 2022 versus beleidswaarde 2022						
(bedragen x € 1.000)	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
Marktwaaarde in verhuurde staat 2022	1.612.131	100 %	97.896	100 %	1.710.027	100 %
Beschikbaarheid (Doorexpluiten)	235.407	15 %	11.667	12 %	247.074	14 %
Betaalbaarheid (Streefhuren)	-731.718	-45 %	-18.176	-19 %	-749.894	-44 %
Kwaliteit (Onderhoud)	-378.831	-23 %	-12.163	-12 %	-390.994	-23 %
Beleid (Beheerskosten)	-94.029	-6 %	-2.465	-3 %	-96.494	-6 %
Totaal	-969.171	-60 %	-21.137	-22 %	-990.308	-58 %
Beleidswaarde 2022	642.961	40 %	76.758	78 %	757.385	42 %

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde en de beleidswaarde

De gestegen hypotheekrentes hebben voor een verslechtering van betaalbaarheid van huizen gezorgd. Er worden minder huizen verkocht, het aanbod loopt op en de huizenprijzen zijn sinds zomer 2022 zelfs begonnen met dalen. Door de sterke prijsstijgingen in de eerste helft van 2022 is over het gehele boekjaar echter nog steeds sprake van een waardestijging.

De marktwaaarde van ons vastgoed is in 2022 gestegen met € 53,7 miljoen naar een waarde van € 1,710 miljard. Dat is een waardegroei van 3,2 %. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat in de marktwaaardestijging € 5,9 miljoen toevoeging van nieuwbouw en aankoop eenheden is inbegrepen.

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

Het wegvallen van de verhuurderheffing zorgt ervoor dat het verschil tussen de marktwaaarde en beleidswaarde kleiner wordt. Daarnaast resulteert het verhoogde tarief overdrachtsbelasting in stap 1 van de beleidswaarde in dit jaar voor een verder stijgende 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 marktwaaarde leidt).

De positieve effecten op de beleidswaarde worden in 2022 gedrukt door het inrekenen van de aangekondigde huurverlaging voor 2023, het gematigde huurbeleid voor de jaren 2023-2025 (gekoppeld aan loonindex i.p.v. prijsinflatie) en het actualiseren van de onderhouds- en beheernorm.

De beleidswaarde komt per saldo ultimo 2022 uit op € 719,719 miljoen, wat een daling t.o.v. 2021 betekent van € 37,7 miljoen (effect van - 4,97 %).

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2022 bedraagt ons eigen vermogen € 1,333 miljard (2021: € 1,276 miljard). Voor een groot deel daarvan (€ 1,208 miljard, in 2021: € 1,170 miljard) is een ongerealiseerde herwaarderingsreserve gevormd; dit betreft het verschil tussen de historische kostprijs en de marktwaaarde van ons vastgoed.

De ongerealiseerde herwaardering op basis van de marktwaaarde, 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 marktwaaarde.

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderings-reserve 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 € 990,3 miljard, conform de tabel op pagina 30. Het verschil van € 990,3 miljoen, impliceert dat ongeveer 74% 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 2022 onder begeleiding van onze externe treasury-adviseur ook gebeurd.

Treasury-activiteiten

In 2022 hebben de volgende activiteiten plaatsgevonden:

- In totaal is circa € 16,8 miljoen aan leningen afgelost en € 12,5 miljoen aan nieuwe leningen afgesloten. Waaronder een renteswap bij de BNG met een nominale waarde van € 5 miljoen.
- Er hebben twee renteherzieningen plaatsgevonden.
- Op basis van onze geborgde schuldrestant ultimo 2021 is de hoofdsom van onze obligolening aangepast naar € 9.999.000 (was € 10.131.000); de opslag boven Euribor is verhoogd met 2 basispunten naar 0,32 % en de bereidstellingsprovisie is met 3 basispunten verhoogd naar 0,20 %.
- Het rekeningcourant krediet is aangepast naar maximaal € 500.000. (was € 1,5 miljoen).
- Onze huisbankier heeft per 1 augustus de creditrente op de bestaande betaal- en spaarrekeningen afgeschaft.

Ultimo 2022 bedraagt de schuldrestant per gewogen OGE € 37.342. Ultimo 2021 was dit nog € 37.769. De schuldpositie ultimo boekjaar is in 2022 met € 427K afgenomen ten opzichte van 2021.

4.4.5 BEOORDELING TOEZICHTHOUDERS

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het risicoprofiel is ongewijzigd vastgesteld. Leystromen kwalificeert zich hiermee als een woningcorporatie met een gemiddeld/laag risicoprofiel. Ondanks de financieel gezonde situatie ziet het WSW wel de verkoopafhankelijkheid toenemen. Hier wordt dan ook aandacht voor gevraagd in de meerjarenbegroting.

Het WSW heeft kennisgenomen van het nieuwe investeringsstatuut. Zij constateren dat het nieuwe investeringsstatuut een breder afwegingskader heeft dan alleen de financiële toetsing en kwalitatief goed is opgezet.

Tevens heeft er een kennismaking plaatsgevonden met het vernieuwde managementteam. De eerste indruk bevestigt het beeld van een complementair managementteam dat nieuwe ervaringen en nieuwe energie meeneemt naar Leystromen.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In november 2022 ontvingen wij van de Aw een brief met de uitkomsten van de beoordeling van de rechtmatigheid in verslagjaar 2021. Hierbij vormt Aw zich een oordeel over onder andere de staatssteun, WNT-normen, passendheidsnorm en de huursombenadering. Aw heeft geen onrechtmatigheden geconstateerd over verslagjaar 2021.

Daarnaast ontvingen wij in december 2022 van de Aw de Toezichtsbrief 2022 die mede gebaseerd is op een gesprek van Aw met onze bestuurder en voorzitter van de Raad van Commissarissen. Het onderzoek en gesprek hebben voor Aw geen aanleiding gegeven om 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 heeft opgelegd.

4.5 RISICOMANAGEMENT

Goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's is van groot belang om doelstellingen op verantwoorde wijze te realiseren. We onderkennen daarbij drie type risico's: externe, strategische en te voorkomen (operationele) risico's.

Voor het risicomanagementproces hanteren we de volgende stappen:

- Identificeren van risico's;
- Prioriteren van risico's op basis van de kans dat het risico zich voordoet en de impact ervan;
- Beheersen van de risico's (benoemen van maatregelen);
- Monitoren en rapporteren.

Voor de eerste twee stappen in het risicomanagementproces heeft het MT in 2022 een brainstormsessie gedaan. Op basis van de hoofdthema's in de begroting 2023 (beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en organisatie) inventariseerden en prioriteerden we strategische en externe risico's. Aansluitend benoemden we hiervoor beheersmaatregelen. Deze risico's monitoren we via de kwartaalrapportage.

Daarnaast nemen diverse teams in de kwartaalrapportage de belangrijkste operationele risico's op die zij onderkennen en maatregelen om die te mitigeren. Zo worden de risico's periodiek geactualiseerd en gemonitord. De kwartaalrapportages worden in het managementteam en Raad van Commissarissen besproken.

Om het risicomanagement verder te professionaliseren spraken we eind 2022 voor het eerst expliciet met het MT en de Raad van Commissarissen over de risicobereidheid van Leystromen. De hoofdthema's en belangrijkste doelstellingen uit de begroting 2023 zijn daarbij de basis. In de begroting 2023 brachten we een prioritering in de thema's aan. Deze prioritering weerspiegelt de risicobereidheid. Beschikbaarheid van woningen en de verduurzamingsopgave zijn onze belangrijkste thema's. Wij zijn dan ook bereid meer risico's te nemen om de doelstellingen van beschikbaarheid en duurzaamheid te behalen. Voor betaalbaarheid en leefbaarheid is die risicobereidheid veel lager. Wij nemen risico's altijd op een verantwoorde en weloverwogen manier, waarbij het belangrijk is dat keuzes voor belanghebbenden en toezichthouders begrijpelijk en uitlegbaar zijn.

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

- het niet behalen van de 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.

Daarnaast identificeren we jaarlijks mogelijke frauderisico's en eventuele te nemen beheersmaatregelen. Deze worden aan de hand van frauderisicofactoren besproken met de bestuurder en het managementteam. We overwogen in welke processen het risico op fraude het grootst is en troffen daarvoor beheersmaatregelen. Dat deden we bijvoorbeeld voor het inkoopbeleid, procuratieregeling, proces rondom de autorisatie van betalingen en functiescheiding bij de toewijzingen. Tevens vindt interne controle plaats om te toetsen of genoemde maatregelen afdoende zijn geweest. De resultaten hiervan worden eveneens via de kwartaalrapportage gerapporteerd aan en besproken met de Raad van Commissarissen. We hebben geconcludeerd dat Leystromen voldoende beheersmaatregelen heeft getroffen om fraude tegen te gaan. Voor 2023 is er nog een aantal aandachtspunten ter verbetering. Zo wordt het proces rondom de opdrachtverstrekking bij planmatig onderhoud in 2023 verder geprofessionaliseerd en is er blijvende aandacht voor het inkoop- en aanbestedingsbeleid zodat het frauderisico in dit proces wordt gemitigeerd. We hanteren bij Leystromen een integriteitscode en klokkenluidersregeling, welke we in 2023 herijken. Deze documenten worden bij indiensttreding aan nieuwe medewerkers uitgereikt. Op onze website staat het document 'gewenst gedrag bij Leystromen' waar de integriteitscode en klokkenluidersregeling deel van uitmaken. Daarnaast hebben wij een onafhankelijke vertrouwenspersoon waar een medewerker terecht kan wanneer sprake is van (een vermoeden van) misstanden. In de teams zouden de onderwerpen frauderisico's en integriteit echter meer expliciet aandacht mogen krijgen. Een ander middel om frauduleus handelen te voorkomen, is de inzet van softcontrols. We hebben in 2021 een softcontrol scan laten uitvoeren door BDO, maar door wisselingen in het managementteam was er in 2022 te weinig aandacht voor de interne cultuur en softcontrols. Het nieuwe managementteam en de rayon-coördinatoren gaan hier in 2023 meer aandacht aan besteden. Er zijn in 2022 geen integriteitsissues geweest of constatering van fraude.

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. Ook

deze 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.

Risicobeoordeling

Extern

Voor de externe risicobeoordeling van WSW en Aw verwijzen we naar 4.4.4.

Intern

Uit de in 2022 gehouden risicosessie met het MT zijn onderstaande risico's voor Leystromen van belang. 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
Vertraging/niet realiseren van nieuwbouw-, verduurzamings- en onderhoudsprojecten als gevolg van tekort aan materiaal, locaties en personeel	hoog	hoog	Tijdige afspraken met ketenpartners, actieve rol richting gemeenten en beleggers, strategische personeelsplanning, andere arbeidsmarktbenadering
Onvoorspelbaarheid van de overheid	hoog	hoog	Scherp monitoren van de ontwikkelingen en tijdig middels scenario analyses impact bepalen
Te weinig prioriteiten stellen in ambities	hoog	hoog	Ieder kwartaal de balans afwegen met MT tussen opgaven en middelen/mensen, betere stuurinformatie
Druk op duurzaam verdienmodel	hoog	hoog	Scherp onderhandelen op prijzen voor bijvoorbeeld nieuwbouw en onderhoud, kritisch kijken naar organisatiekosten, ontwikkeling en kansen/risico's financiële positie monitoren
Verslechtering leefbaarheid	middel	middel	Bijsturen door gerichte toewijzing, goede samenwerking met partners zodat problemen snel kunnen worden opgelost, goede interne samenwerking voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen
Veiligheid als gevolg van toename criminaliteit, mondigere/agressievere huurders	hoog	hoog	Faciliteren veilig werken (bijvoorbeeld met alarmknop), agressietraining, medewerkerstevredenheid meten, uitvoeren RIE
Strategie niet voldoende ingebed in organisatie	hoog	middel	Medewerkers betrekken bij ondernemingsplan, begroting, kwartaalrapportages toelichten in teams, intern delen wanneer belangrijke thema's van start gaan/bezig zijn/afgerond worden
Imagorisico	middel	middel	Verwachtingenmanagement bij partners (bijvoorbeeld in prestatieafspraken), strategisch communicatieplan, imago monitoren, klachtenproces verbeteren

Bovenstaande risico's hebben zich niet zodanig voorgedaan dat deze van invloed waren op onze financiële ratio's. Deze hebben niet geleid tot een bedreiging van de financiële continuïteit van Leystromen.

Leystromen kent per 31 december 2022 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 2022 van € 18.000 (2021: € 18.000). Daarnaast heeft Leye Energie B.V. een vordering op Leye Holding B.V. van € 18.000 (2021: € 18.000) en een schuld aan Leystromen van € 0 (2021: € 0). Het eigen vermogen van Leye Holding is ultimo 2022 € 10.202 (2021: € 10.202). Verder heeft Leye Holding B.V. een vordering op Leystromen van € 10.202 (2021: € 10.202).

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. 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.

DoORstroken!

Doorstromen naar het volgende jaar of doorkijken naar een nieuwe uitdaging dat is wat we doen aan het einde van een jaar. 2022 is weer ten einde en daarop kijken we nu even terug.

Na een schier eindeloze coronaperiode scheen toch in het voorjaar weer de zon. De maatregelen van het RIVM werden vrij gegeven en daardoor konden we gelukkig weer vrijuit bewegen en eindelijk weer echt verder bouwen aan onze organisatie. Doorstromen dus.

Samen stelden we de functieprofielen op voor de nog te werven nieuwe managers. Als ondernemingsraad namen we deel aan de gespreksrondes en dat voelde erg goed. Het sollicitatietraject is erg goed en vlot verlopen en we zijn erg blij met het resultaat dat we er (midden in de vakantieperiode) per 1 september 2022 drie uitermate geschikte nieuwe collega's bij hebben.

Ook het tot stand komen van 2 rayons ligt op koers en het finetunen is in volle gang. Alle ontwikkelingen passen nog precies op het organisatieschema dat we allemaal samen hebben uitgedacht. Daarbij is er ook volop beweging (doorstroming) intern en daarmee zijn we als ondernemingsraad erg blij. Op deze manier worden kennis en kunde in onze organisatie geborgd en dat komt zeker ten goede van onze klanten, onze partners en stakeholders.

Onze automatisering 'stroomt' op volle kracht door waardoor we ook op de toekomst en ontwikkelingen zijn voorbereid. Dit vergt natuurlijk veel van onze collega's van ICT maar ook wij allemaal als collega's worden uitgedaagd om de nodige stappen te zetten.

Kortom: de Rijnlandse beweging welke we allemaal samen hebben ingezet krijgt steeds meer vorm en lijkt steeds meer organisch te ontstaan waarbij we wel volop aandacht moeten blijven hebben voor de structuur die we als organisatie toch ook nodig hebben.

Laten we allemaal samen blijven werken aan de ontwikkelingen binnen de teams, maar zeker ook tussen de diverse teams omdat daar juist de kracht ligt van onze organisatie. De ondernemingsraad spreekt de wens uit dat IEDEREEN een steentje bijdraagt aan het eenduidig naar buiten treden.

Vergaderingen in 2022

Soort Overleg	Aantal
OR-vergaderingen	9
Overlegvergadering OR en de bestuurder	4
Overleg Raad van Commissarissen	2

Samenstelling ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat uit 7 personen. In 2022 hebben geen verkiezingen plaatsgevonden. De eerstvolgende verkiezingen vinden plaats medio 2023.

Belangrijke onderwerpen in 2022

Adviesaanvraag aanpassen regeling thuiswerkvoorzieningen

Per 1 januari 2022 is de fiscale wet- en regelgeving voor de thuiswerkvergoeding veranderd. Een gevolg hiervan was dat de eigen regeling thuiswerkvergoeding aangepast moest worden aan de veranderde wet- en regelgeving (vergoeding op declaratiebasis). Door wijzigingen in de fiscale wet- en regelgeving is het niet meer mogelijk om zo'n vaste vergoeding te verstrekken, maar dit gaat met ingang van 1 januari 2022 op basis van een maandelijkse declaratie door de medewerkers. De ondernemingsraad heeft in zijn positief advies een aantal punten meegegeven en is voornemens om na invoering van deze thuiswerkvergoeding de meningen over deze thuiswerkvergoeding en wat er bij hoort, op te gaan halen bij de medewerkers middels een enquête.

Adviesaanvraag betreffende aanpassen hoofdstructuur, uitbreiding MT en nieuwe functie rayoncoördinator

De ondernemingsraad heeft in zijn positief advies over het aanpassen van de hoofdstructuur met een viertal afdelingen, de uitbreiding van managementteam van drie naar vier leden en het aanstellen van twee nieuwe medewerkers in de functie van rayoncoördinator, aangegeven graag betrokken te willen blijven in onder meer het opstellen van de functieprofielen van de managementteam leden en rayoncoördinatoren, de keuzes van een volgende fase, tijdsfasering en eventuele op onderdelen aanpassingen.

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

De ondernemingsraad heeft het initiatief genomen om samen met HRM te kijken naar actualisatie van de secundaire arbeidsvoorwaarden. In de tweede helft van 2022 hebben hierover verschillende overleggen plaatsgevonden. De directeur-bestuurder is hier telkens in meegenomen. De input van HRM en de ondernemingsraad wordt ter advisering voorgelegd aan het MT en de directeur-bestuurder.

De ondernemingsraad heeft bij de directeur-bestuurder aandacht gevraagd voor de team-evaluaties. Tijdens corona hebben die team-evaluaties niet plaatsgevonden en per 1 januari 2023 zou men daar weer mee kunnen starten.

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.

Algemeen

Het jaar 2022 kan worden gekenmerkt als een overgangsjaar na corona, waarin zowel de organisatie als de raad van commissarissen een aantal activiteiten hebben kunnen oppakken en afronden, die als gevolg van corona wat vertraging hadden opgelopen. Zo heeft de raad -na een zorgvuldig doorlopen traject- zijn aangepaste visie op toezichthouden gepresenteerd, welke is gebaseerd op het Rijnlands gedachtengoed. Tegelijkertijd werd ook de besturingsfilosofie, eveneens gebaseerd op ditzelfde gedachtengoed, vastgesteld. Beide documenten zijn op elkaar afgestemd en borgen daarmee de in de governancecode benoemde gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden.

Met de benoeming van de heer De Graaf in het eerste kwartaal van 2022 kwam de raad bovendien weer op volle sterkte.

Met belangstelling en vertrouwen keek de raad van commissarissen uit naar de resultaten van de in 2022 uitgevoerde maatschappelijke visitatie. Het was mooi in het rapport te lezen dat de visitatiecommissie zich zeer positief uitsprekt over het samenspel tussen de vernieuwde raad, de nieuwe bestuurder, het MT en de organisatie. Dat de raad dilemma's op tafel wil krijgen en minder is geïnteresseerd in het afvinken van zaken, verdient in de ogen van de visitatiecommissie grote waardering. Dit geldt ook voor de door de raad gemaakte keuze dat zij aan de voorkant van discussies betrokken wil worden en wil worden meegenomen in strategische processen. Belangrijker nog dan deze waardering is voor de raad de constatering dat Leystromen door onze belanghebbenden gekenschetst wordt als 'open, toegankelijk, betrokken en benaderbaar'. De raad heeft naar de bestuurder en de organisatie dank en felicitaties uitgesproken voor de behaalde resultaten in de visitatie.

Een activiteit waarop de raad met een goed gevoel terugkijkt was de rondrit langs diverse projecten in ons werkgebied waarbij er ruim gelegenheid was in gesprek te gaan met o.a. de huurders die daar woonden. Na twee jaar hierin beperkt te zijn door corona, konden we zo ook als raad weer echt verbinding leggen en horen wat er leeft bij deze huurders. Tegelijkertijd leverde het een positieve bijdrage aan de eigen teamvorming als raad.

Het na de zomer vanuit de organisatie in gang gezette traject om te komen tot een nieuw ondernemingsplan voor de komende jaren had onze belangstelling. We onderschrijven de keuze om dit het ondernemingsplan van de verbinding te laten zijn. Samen met klanten, samenwerkingspartners en medewerkers gaat Leystromen de koers bepalen, waarbij we van buiten naar binnen werken.

De raad hecht veel waarde aan huurdersparticipatie en juicht het verkennen van additionele nieuwe vormen van participatie toe. Naast allerlei positieve ontwikkelingen hierin moest de raad helaas vaststellen dat de gewenste vernieuwde samenwerking tussen de Stichting Huurders Leystromen (SHL) en Leystromen niet goed van de grond is gekomen.

De raad is verheugd dat door het werven van drie nieuwe kundige en enthousiaste leden het Management Team weer op sterkte is. Met vertrouwen treedt de raad het jaar 2023 tegemoet.

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/maatschappelijke 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 stakeholdermanagement.

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. Naast de bestuurder worden MT-leden en medewerkers die betrokken zijn bij een onderwerp regelmatig uitgenodigd in de rvc-vergadering.

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.

Bijeenkomsten

De raad van commissarissen vergaderde het afgelopen jaar 10 keer. Het bestuur woonde deze vergaderingen bij. Dat gold ook voor de controller. De accountant was aanwezig bij de vergaderingen waarin de jaarrekening en de managementletter op de agenda stonden.

De belangrijkste onderwerpen die in de vergaderingen zijn besproken waren:

- Vernieuwde toezichtvisie/besturingsfilosofie;
- Nieuw investeringsstatuut;
- Relatie met huurdersorganisatie Stichting Huurders Leystromen (SHL);
- Jaarrekening 2021 en begroting 2023;
- Diverse beslisdocumenten m.b.t. nieuwbouw projecten en grote renovatieprojecten;
- Aan- en verkoop van bestaand vastgoed;
- Kwartaalrapportages 2022 met bijbehorende bestuurlijke beschouwing;
- Auditplan 2022, interne controleplan, de interim-controle/managementletter 2022;

- Overzicht van voorgenomen werkzaamheden in het kader van de prestatieafspraken;
- Visitatierapport.

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 stakeholdermanagement en het nieuwe investeringsstatuut. Ook werd een workshop risicobereidheid met externe begeleiding georganiseerd waaraan ook de MT-leden en de controller deelnamen. Ten slotte heeft de raad samen met bestuurder, MT leden en de controller deelgenomen een interne workshop over de Rijnlandse beginselen onder leiding van Jaap van der Mei. De uitkomsten van deze discussies vormen de basis van de nieuwe visie op toezichthouden.

Met betrekking tot het functioneren van de externe accountant was dit jaar de 4-jaarlijkse grondige beoordeling aan de orde. Mede aan de hand van een door de leden van de raad, de bestuurder, de controller, een MT-lid en enkele medewerkers ingevuld evaluatieformulier vond deze beoordeling plaats. De algehele indruk die daaruit naar voren komt is dat Leystromen tevreden is over de dienstverlening van de externe accountant. De enkele aandachtspunten die uit de evaluatie naar voren kwamen, zijn door de auditcommissie gedeeld en besproken met de accountant. De raad heeft besloten de opdracht met de externe accountant te continueren.

Behoudens de contacten over de werving en selectie voor de vacature in de raad op voordracht van huurdersorganisatie SHL, bleef dit contact beperkt tot een bijeenkomst waarin de twee op voordracht van SHL benoemde commissarissen kennis maakten met het bestuur van deze huurdersorganisatie. Daarbij is ook gesproken over de samenwerking met Leystromen en hoe deze door SHL werd ervaren. Dit is teruggekoppeld aan de raad en de bestuurder.

Zowel in het voor- als najaar vond een overleg met de ondernemingsraad plaats. Deze overleggen kenmerken zich door een informeel karakter waarin onderwerpen aan de orde komen die voor de ondernemingsraad en de raad belangrijk zijn. Dit waren o.a. de nieuwe toezichtvisie en besturingsfilosofie, de visitatie en de

aanpassing van de organisatiestructuur. Ook de bestuurder is bij het overleg met de ondernemingsraad aanwezig.

Commissies

De raad van commissarissen heeft 3 commissies: een auditcommissie, een remuneratiecommissie en een commissie Sociale Innovatie, Digitalisering en Duurzaamheid (SIDD). 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 9 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 advies aan de raad van commissarissen. In 2022 bracht zij 18 adviezen uit, die alle zijn overgenomen door de gehele raad. Het merendeel van de adviezen betrof voorgenomen investeringen in nieuwbouwprojecten. Daarnaast adviseerde de auditcommissie zowel over de aan- en verkoop als over de sloop van bestaand vastgoed.

Met de controller is het intern controleplan van het team risico en interne beheersing besproken. De accountant was aanwezig bij de vergaderingen waarin de jaarrekening, het auditplan en de managementletter op de agenda stonden.

Samen met de commissie Sociale Innovatie, Digitalisering en Duurzaamheid organiseerde de auditcommissie ook nog een bijeenkomst samen met medewerkers uit de organisatie over het thema IT.

De remuneratiecommissie kwam 4 keer bijeen. Op de agenda stonden de voorbereiding van:

- de mogelijke herbenoeming van drie leden die in 2023 voor de eerste keer aftredend zijn;
- de zelfevaluatie van de raad met externe begeleiding;
- het voortgangs- en eindejaargesprek met de bestuurder.

Daarnaast is op verzoek van de raad een verbreding van de scope van de commissie besproken waarbij er naast de reguliere taken aandacht is voor de relevante ontwikkelingen en strategische vraagstukken rondom mens en werkomgeving. In 2023 brengt de remuneratiecommissie hierover een advies uit aan de raad. In 2022 bracht de remuneratiecommissie adviezen uit over de actualisatie van het introductieprogramma voor nieuwe leden van de raad en over de honorering 2023 van de raad en de bestuurder.

De commissie Sociale Innovatie, Digitalisering en Duurzaamheid houdt zich bezig met de 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 2 keer bijeen. In de ene bijeenkomst stond het thema duurzaamheid centraal. De andere bijeenkomst was een evaluatie waarin teruggekeken werd op de bijeenkomsten van de commissie vanaf de start in 2021. Daarbij was de conclusie dat de bijeenkomsten zeker meerwaarde hebben voor medewerkers, bestuurder en commissie. Deze commissie past ook bij de in gang gezette verschuiving van de organisatie van vastgoed en financieel georiënteerd naar een meer klant- en maatschappelijke oriëntatie. Wel wordt nog gezocht naar een goede samenwerking tussen enerzijds de behoefte aan een vaste agenda en anderzijds aansluiten bij op dat moment actuele thema's binnen de organisatie.

Zoals al aangegeven bij de auditcommissie organiseerde de commissie Sociale Innovatie, Digitalisering samen met die commissie en medewerkers uit de organisatie een bijeenkomst over het thema IT. Deze zal voortaan jaarlijks georganiseerd worden.

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 30 september 2022 lid van de raad van toezicht bij de Meander Groep Zuid-Limburg (een zorgaanbieder). Deze nevenfunctie is 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, heeft de raad aan de bestuurder gevraagd 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.

Halverwege 2022 vond volgens plan een tussentijds informeel voortgangsgesprek plaats en eind 2022 voerde de remuneratiecommissie met de bestuurder

het jaargesprek. Hierbij werd niet alleen gebruik gemaakt van de ervaring van de raad zelf, maar heeft de remuneratiecommissie met behulp van een vragenlijst ook input opgehaald bij de MT-leden, de ondernemingsraad, de controller, de managementassistent en de bestuurssecretaris.

Zowel de commissie als de bestuurder waren van mening dat 2022 een lastig jaar is geweest als gevolg van corona en het wegvallen van een belangrijk deel van het MT. Hierdoor is vertraging opgelopen ten opzicht van de oorspronkelijke bestuurlijke opdracht. Desalniettemin heeft de organisatie goed doorgedraaid en zijn er memorabele resultaten gerealiseerd, zoals een uitstekend visitatierapport, een nieuw MT en een hernieuwde besturingsfilosofie. Hiermee ligt er een uitstekende basis om in 2023 door te pakken in de lijn van de bestuurlijke opdracht. Vanuit de organisatie werd wederom de betrokkenheid en transparantie van de bestuurder als sterke punten naar voren gebracht. Vanuit de raad is een aantal onderwerpen mee gegeven die in 2023 aandacht behoeven. Te noemen zijn een algemene aanpak voor huurdersparticipatie, een actualisatie van een meerjarenonderhoudsprogramma, het vormgeven van een nieuw ondernemingsplan en het verder vormgeven van het stakeholdersmanagement.

In het kader van de permanente educatie heeft de bestuurder in de periode 2020 - 2022 in totaal 97 PE-punten behaald.

Naam	PE-norm 2020 - 2022	Behaalde PE- punten 2020	Behaalde PE- punten 2021	Behaalde PE- punten 2022	Voldaan aan PE-norm
Mevr. M. T. Dubbeldam (PE-punten)	93 *	14	32	51	ja

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie vond in 2022 onder externe begeleiding plaats. Deze werd voorbereid door de remuneratiecommissie.

De evaluatie werd vooraf gegaan door een quick scan onder de leden van de raad en de bestuurder. Hieruit kwam onder meer naar voren dat de samenstelling van de raad adequaat is voor opdrachten waarvoor Leystromen zich gesteld ziet. Er is brede deskundigheid, waarbij de competenties van de leden elkaar deels overlappen. Ook zijn de leden van de raad actief in een veelheid van andere

maatschappelijke sectoren.

Na brede zelfevaluatie van de afgelopen jaren, is tijdens de zelfevaluatie zelf de nadruk gelegd op een beperkt aantal onderwerpen, zoals de invulling van de maatschappelijke rol van de raad en de wijze van vergaderen en de hiervoor benodigde informatie. De raad wil zijn maatschappelijke rol verder invullen, zoals op het gebied van stakeholdermanagement, maar zal dit in nauw overleg doen met de bestuurder en de organisatie. Het is heel belangrijk om de verschillende rollen goed met elkaar af te stemmen, zodat deze elkaar versterken en niet in de wielen rijden.

De raad ervaart op dit moment een groot tijdsbeslag als gevolg van het grote aantal vergaderingen en de hierbij verstrekte hoeveelheid (detail) informatie. Ook is er soms sprake van een herhaling van de discussies in de commissies. Besloten is om na te gaan of de frequentie kan worden aangepast en de efficiency kan worden verhoogd door een betere planning van vaste agenda onderdelen, het aanbieden van meer gerichte informatie en het afstemmen van de discussies in de commissies en de raad.

Samenstelling, deskundigheid en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen

Op 31 december 2022 bestaat de raad van commissarissen uit 6 leden. Er is een profielschets van de raad van commissarissen vastgesteld die voor het laatst in 2019 is geactualiseerd en in 2022 is herbevestigd. 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 2022 de volgende samenstelling:

De heer G.J.C.Th. van Schijndel (1956): voorzitter, lid remuneratiecommissie.

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

Nevenfuncties:

- Voorzitter Stichting Kerkelijk Waardebeheer
- Bestuurslid Stichting Van Gogh Nationaal Park
- Penningmeester Stichting ter bevordering van Sacrale Muziek
- Bestuurslid Stichting Natuurnetwerk Het Groene Woud
- Voorzitter Stichting Koningshoevenontmoeting

- Penningmeester provinciale afdeling Noord-Brabant van het Prins Bernhard Cultuurfonds

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:

- Hogeschool docent/onderzoeker Management Digitale Transformatie aan de Hogeschool Utrecht
- Universitair docent Executive Management Programma bij Open Universiteit
- Lid raad van toezicht Pento, experts in horen, spreken en verstaan
- lid raad van commissarissen Staedion (woningcorporatie)
- Lid raad van toezicht Vecht en IJssel, organisatie die persoonsgerichte, professionele zorg, behandeling en begeleiding biedt voor kwetsbare ouderen in Utrecht / IJsselstein en omgeving
- Lid raad van toezicht, Albeda College (MBO en bedrijfsopleidingen in de regio Rijnmond)
- Expert lid smart industry van het Investment Committee van Oost NL en TopFonds Gelderland

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

Hoofdfunctie: Lid raad van bestuur Mijzo (per 1 januari 2023)

Nevenfuncties:

- Voorzitter a.i. Dorpsbelang Den Hout
- Penningmeester Stichting Vrienden van Amphibia
- Eigenaar De Rooij interim management

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)

Mevrouw B.F.L. Vermaas – van de Bilt (1968): vice-voorzitter, voorzitter remuneratiecommissie (tot 26 april 2022) en lid auditcommissie

Hoofdfuncties:

- Directeur Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties vanaf 17 oktober 2022)
- Hoofd Woonbedrijf gemeente Westvoorne (tot 1 oktober 2022)

Nevenfuncties:

- Lid raad van toezicht ZorgSpectrum, Nieuwegein
- Lid raad van toezicht Stichting Vrienden van Zorgspectrum
- Lid raad van commissarissen Oost West Wonen, Goeree-Overflakkee (tot 1 juli 2022)
- Inkomend voorzitter raad van toezicht Cavent, Hoeksche Waard
- Buitengewoon Ambtenaar Burgerlijke Stand gemeente Westvoorne
- Eigenaar BvdBilt (Governance - commissaris / toezichthouder)

De heer A.R. de Graaf: lid en voorzitter remuneratiecommissie (vanaf 26 april 2022)

Hoofdfunctie: Gemeentesecretaris en algemeen directeur gemeente Voorschoten

Nevenfuncties:

- Bestuurslid en secretaris dagelijks bestuur Vereniging van Gemeentesecretarissen
- Adviseur College van Arbeidszaken VNG
- Lid CAO onderhandelingsdelegatie gemeentepersoneel

Benoemd op voordracht van huurdersorganisatie.

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
Dhr. A.R. de Graaf	26-04-2022	01-04-2026	01-04-2030

In 2023 loopt de eerste zittingstermijn van drie commissarissen af. Herbenoeming is in de ogen van de raad geen vanzelfsprekendheid. Om die reden is aan het eind van het jaar een procedure gestart waarbij wordt gesproken met zowel de betreffende commissaris als de andere leden van de raad. Hierbij wordt onder meer stilgestaan bij de vraag of profiel en deskundigheid van de betreffende commissaris nog steeds aansluit bij het profiel voor de toekomst. Dit proces wordt geleid door de voorzitter van de remuneratiecommissie.

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.

Alle leden voldoen in 2022 aan de door VTW vastgestelde PE-norm.

Naam	PE-norm 2022	Behaalde PE-punten 2022	Mee te nemen PE-punten 2021	Voldaan aan PE-norm	Mee te nemen PE-punten 2023
Dhr. G.J.C.T. van Schijndel	5	9	5	ja	5
Dhr. B. Vukicevic	5	6	5	ja	4
Dhr. P.C.J. de Rooij	5	-	5	ja	-
Mevr. I.M.B. Bongers	5	5	5	ja	5
Mevr. B.F.L. Vermaas - van de Bilt	5	20	5	ja	5
Dhr. A.R. de Graaf	3	14	-	ja	5

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. Het overzicht van de nevenfuncties staat ook op onze website.

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. Daarbij was de conclusie dat de governance van Leystromen voldoet aan de criteria voor good governance. In het kader van de jaarlijkse toezichtbrief voerde de Autoriteit woningcorporaties in 2022 een onderzoek uit. Daarbij sprake de Autoriteit woningcorporaties ook met de bestuurder en de voorzitter van de raad van Commissarissen. Het onderzoek waarvan ook de governance deel uitmaakt gaf geen aanleiding tot nader onderzoek. De risico inschatting is voor Leystromen laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

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 2022 hebben deze zaken zich niet voorgedaan.

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

Rijen, 16 mei 2023

M.T. Dubbeldam - Ooms
Bestuurder

9 Kengetallen

Financiële kengetallen	Norm (WSW)	2022	2021
Vermogenspositie			
ICR	> 1,4	1,86	1,62
LTV (beleidswaarde)	< 85 %	53 %	51 %
Solvabiliteit in % (beleidswaarde)	> 15 %	44 %	46 %
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70 %	24 %	32 %
Onderpandsratio	< 70 %	24 %	32 %
Nominale schuld per gewogen OGE in €	-	37.342	37.769

Kosten per OGE

Onderhoudslast per OGE in €	2.554	2.270
Netto bedrijfslasten per OGE in €*	865	753
Salarislasten per OGE in €	681	656

* Voor 2022 zijn de voorlopige netto bedrijfslasten per OGE geschat op basis van de uitgangspunten aedes benchmark 2021.

Niet financiële kengetallen	2022	2021
Splitsing Sociaal - Commercieel		
Totaal aantal eenheden DAEB	9.610	9.649
Totaal aantal eenheden Niet-DAEB	1.552	1.550
	11.162	11.199
Opbouw woningbezit		
A: Zelfstandige huurwoningen	9.768	9.810
B: Onzelfstandig overige wooneenheden	145	145
Totaal woongelegenheden in eigen beheer	9.913	9.955
C: Maatschappelijk vastgoed	36	35
D1: Garages	1.175	1.164
D2: Bedrijfsruimten/winkels	38	45
Totaal eenheden in eigen beheer	11.162	11.199
Verhuureenheden in beheer voor derden	10	21
Koopgarantwoningen	54	57
Totaal eenheden	11.226	11.277
Aantal huurwoningen naar huurklasse		
Goedkoop (t/m € 442,46)	1.348	1.511
Betaalbaar (tussen € 442,47 en € 678,66)	6.947	7.333
Duur tot (tussen € 678,67 en € 763,47)	1.164	663
Duur (boven € 763,47)	309	303
Totaal aantal zelfstandige huurwoningen	9.768	9.810

	2022	2021
Mutaties in het woningbezit		
Nieuwbouw totaal	32	29
Aankoop	11	0
Verkoop woningen bestaand bezit	-26	-50
Verkoop BOG/MOG/ZOG bestaand bezit	-7	0
Splitsing	0	4
Administratieve correcties	1	2
Administratieve correcties parkeerplaatsen	0	139
Uit beheer	-1	-2
Sloop	-47	0
Opbouw woningbezit (gewogen OGE's)		
A: Zelfstandige huurwoningen	9.768	9.810
B: Onzelfstandig overige wooneenheden	145	145
Totaal woongelegenheden in eigen beheer	9.913	9.955
C: Maatschappelijk vastgoed	72	70
D1: Garages	235	233
D2: Bedrijfsruimten/winkels	38	45
Totaal eenheden in eigen beheer	10.258	10.303
	2022	2021
Verhuren van woningen		
Mutatiegraad in %	5,32 %	5,22 %
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,84 %	0,78 %
Huurderving in % van jaarhuur	0,56 %	0,72 %
Gemiddeld % maximaal redelijk	63,7 %	64,8 %
	2022	2021
Personeel		
Aantal FTE per 1.000 huurwoningen	9,8	9,6

10.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (NA VOORGESTELDE RESULTAATBESTEMMING)

(bedragen x € 1.000)									
		Balans per 31 december 2022				Balans per 31 december 2021			
ACTIVA	Ref	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa									
<i>Immateriële vaste activa</i>	10.5.1								
Computersoftware		369	23		392	149	10		159
Totaal van immateriële vaste activa		369	23	-	392	149	10	-	159
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	10.5.2								
DAEB vastgoed in exploitatie		1.612.131	-		1.612.131	1.552.836	-		1.552.836
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		-	97.896		97.896	-	103.508		103.508
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.962	434		2.396	3.512	372		3.884
Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden		3.490	10.730		14.220	3.612	9.874		13.486
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.617.583	109.060	-	1.726.643	1.559.960	113.754	-	1.673.714
<i>Materiële vaste activa</i>	10.5.3								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.292	209		3.501	3.491	223		3.714
Totaal van materiële vaste activa		3.292	209	-	3.501	3.491	223	-	3.714
<i>Financiële vaste activa</i>	10.5.4								
Deelneming in groepsmaatschappijen		94.164	10	-94.164	10	92.213	10	-92.213	10
Leningen u/g		11	-		11	19	-		19
Interne lening u/g		24.527	15.500	-40.027	-	26.279	9.500	-35.779	-
Latente belastingvordering		3.341	1.205		4.546	4.889	1.462		6.351
Overige langlopende vorderingen DAEB		15.111	-		15.111	16.055	-		16.055
Totaal van financiële vaste activa		137.154	16.715	-134.191	19.678	139.455	10.972	-127.992	22.435
Som der vaste activa		1.758.398	126.007	-134.191	1.750.214	1.703.054	124.959	-127.992	1.700.021
<i>Vlottende activa</i>									
<i>Voorraden</i>	10.5.5								
Vastgoed bestemd voor verkoop		-	1.128		1.128	-	1.131		1.131
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		-	539		539	-	512		512
Totaal voorraden		-	1.667	-	1.667	-	1.643	-	1.643
<i>Vorderingen</i>	10.5.6								
Huurdebiteuren		461	-		461	415	-		415
Overheid		31	-		31	10	-		10
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.950	-		4.950	3.438	-		3.438
Overige vorderingen		934	-		934	268	-		268
Overlopende activa		992	660	-660	992	677	637	-637	677
Totaal vorderingen		7.368	660	-660	7.368	4.808	637	-637	4.808
<i>Liquide middelen</i>	10.5.7								
		6.030	435	-	6.465	7.220	608	-	7.828
Som der vlottende activa		13.398	2.762	-660	15.500	12.028	2.888	-637	14.279
TOTAAL ACTIVA		1.771.796	128.769	-134.851	1.765.714	1.715.082	127.847	-128.629	1.714.300

(bedragen x € 1.000)									
PASSIVA	Ref	Balans per 31 december 2022				Balans per 31 december 2021			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<i>Eigen vermogen</i>	10.5.8								
Overige reserves		109.990	51.865	-51.865	109.990	106.357	48.623	-48.623	106.357
Herwaarderingsreserve		1.222.984	42.299	-42.299	1.222.984	1.169.919	43.590	-43.590	1.169.919
		1.332.974	94.164	-94.164	1.332.974	1.276.276	92.213	-92.213	1.276.276
<i>Voorzieningen</i>	10.5.9								
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		4.412	-		4.412	2.450	-		2.450
Voorziening bouwclaims		1.709	-		1.709	1.709	-		1.709
Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan personeel		221	-		221	195	-		195
Organisatieontwikkelingsvoorziening		-	-		-	-	-		-
Overige voorzieningen		149	9		158	152	9		161
Totaal voorzieningen		6.491	9	-	6.500	4.507	9	-	4.516
<i>Langlopende schulden</i>	10.5.10								
Leningen overheid		1.195	-		1.195	1.833	-		1.833
Leningen kredietinstellingen		370.893	-		370.893	392.118	-		392.118
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	10		10	-	10		10
Interne lening o/g		15.500	24.527	-40.027	-	9.500	26.279	-35.779	-
Terugkoopverplichting Woningen, verkocht onder voorwaarden		3.179	10.059		13.238	3.358	9.336		12.694
Totaal van langlopende schulden		390.767	34.596	-40.027	385.336	406.810	35.625	-35.779	406.656
<i>Kortlopende schulden</i>	10.5.11								
Schulden aan leveranciers		1.332	-		1.332	358	-		358
Schulden aan kredietinstellingen		31.135	-		31.135	16.407	-		16.407
Nog te betalen pensioenlasten		-	-		-	-	-		-
Belastingen & sociale premies		1.921	-		1.921	2.260	-		2.260
Overlopende passiva		7.176	-	-660	6.516	8.464	-	-637	7.827
		41.564	-	-660	40.904	27.490	-	-	26.853
TOTAAL PASSIVA		1.771.796	128.769	-134.851	1.765.714	1.715.082	127.847	-128.629	1.714.300

10.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022 (FUNCTIONEEL MODEL)

(Bedragen x € 1.000)									
	Ref	Winst-en-verliesrekening over 2022				Winst-en-verliesrekening over 2021			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille									
Huuropbrengsten	10.6.1	68.286	4.935		73.221	67.206	4.887		72.093
Opbrengsten servicecontracten	10.6.2.1	2.447	2		2.450	2.086	9		2.095
Lasten servicecontracten	10.6.2.2	-2.464	21-		-2.485	-2.083	-25		-2.108
Overheidsbijdragen	10.6.3	95	1		96	24	1		25
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.6.4	-5.785	-369		-6.154	-5.011	-300		-5.311
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6.5	-30.453	-1.730		-32.182	-26.037	-2.070		-28.107
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	10.6.6	-10.355	-392		-10.747	-12.548	-335		-12.883
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		21.771	2.427	-	24.198	23.636	2.168	-	25.804
Verkocht vastgoed in ontwikkeling									
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-		-	-	1.158		1.158
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-3		-3	-	-811		-811
Toegerekende organisatiekosten		-	-81		-81	-70	-4		-74
<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	10.6.7	-	-84	-	-84	-70	343	-	273
Verkoop vastgoedportefeuille									
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.844	7.202		14.046	11.898	3.926		15.824
Toegerekende organisatiekosten		-145	-9		-154	-133	-8		-141
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-4.134	-6.742		-10.875	-6.686	-2.136		-8.822
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	10.6.8	2.566	451	-	3.017	5.079	1.782	-	6.861
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille									
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.9.1	-19.552	-175		-19.727	-9.673	155		-9.518
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.6.9.2	61.590	181		61.771	212.727	11.415		224.142
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.6.9.3	83	172		255	132	237		369
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10.6.9.4	226	-225		1	0	0		0
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		42.347	-47	-	42.300	203.186	11.807	-	214.992
Overige activiteiten									
Opbrengst overige activiteiten		47	470		516	31	401		432
Kosten overige activiteiten		-248	-87		-336	-195	-72		-267
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	10.6.10	-201	382	-	181	-164	329	-	165
Overige organisatiekosten	10.6.14	-1.284	-83		-1.368	-6.025	99		-5.926
Leefbaarheid	10.6.15	-446	-82		-528	-454	-66		-520
Financiële baten en lasten									
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		-	-		-	-	-		-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		45	-		45	101	-		101
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		660	-	-543	117	582	-	-582	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		-11.274	-543	543	- 11.274	- 11.446	-582	582	-11.446
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	10.6.16	-10.569	-543	-	-11.112	-10.762	-582	-	-11.345
Resultaat voor belastingen		54.183	2.420	-	56.603	214.426	15.879	-	230.305
Belastingen	10.6.17	564	-469		95	-7.220	-93		-7.313
Resultaat deelneming	10.6.18	1.951	-	-1.951	-	15.786	-	-15.786	-
Resultaat na belastingen		56.698	1.951	-1.951	56.698	222.992	15.786	-15.786	222.992

10.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022 (DIRECTE METHODE)

(Bedragen x € 1.000)	Kasstroomoverzicht 2022				Kasstroomoverzicht 2021			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huren	67.899	4.929		72.828	66.914	4.887		71.801
Zelfstandige huurwoningen DAEB	60.567			60.567	59.741			59.741
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB		3.632		3.632		3.580		3.580
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	31			31	31			31
Intramuraal DAEB	5.218			5.218	5.106			5.106
Intramuraal niet-DAEB		15		15		15		15
Maatschappelijk onroerend goed	2.081			2.081	2.036			2.036
Bedrijfsmatig onroerend goed		907		907		913		913
Parkeervoorzieningen niet-DAEB		376		376		379		379
Vergoedingen	2.193			2.193	1.920			1.920
Overheidsontvangsten	167	1		168	15	1		16
Overige bedrijfsontvangsten	40	469		509	158	400		558
Renteontvangsten	543		-543	-	582		-582	-
Saldo ingaande kasstromen	70.842	5.399	-543	75.698	69.589	5.288	-582	74.295
Uitgaven								
Erfpacht								
Personeeluitgaven:	-6.656	-459		-7.115	-6.776	-370		-7.146
Lonen en salarissen	-4.904	-339		-5.243	-4.971	-274		-5.245
Sociale lasten	-877	-60		-937	-825	-44		-869
Pensioenlasten	-875	-60		-935	-980	-52		-1.032
Onderhoudsuitgaven	-25.200	-1.365		-26.565	-21.645	-1.785		-23.430
Overige bedrijfsuitgaven	-13.516	-897		-14.413	-10.573	-715		-11.288
Rente-uitgaven	-11.424	-543	543	-11.424	-11.816	-582	582	-11.816
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-263			-263				-
Verhuurderheffing	-6.011	-132		- 6.143	-8.430	-92		-8.522
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-254	-71		-325	-256	-55		-311
Vennootschapsbelasting	600	-211		389	-3.717	-736		-4.453
Saldo uitgaande kasstromen	-62.724	-3.678	543	-65.859	-63.213	-4.335	582	-66.966
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.118	1.721	-	9.839	6.376	953	-	7.329
Kasstroom uit investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.985	6.193	-292	12.886	12.019	1.420	-947	12.492
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	355	1.023	-700	678	-	646		646
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-			-	-	-		-
Verkoopontvangsten grond	-			-	-	5.265	-1.200	4.065
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	7.340	7.216	-992	13.564	12.019	7.331	-2.147	17.203

Bedragen x € 1.000)	Kasstroomoverzicht 2022				Kasstroomoverzicht 2021			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.193	-332		-3.525	-8.198	-132	1.200	-7.130
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-11.584	-6		-11.590	-8.993	-32		-9.025
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.685		292	-2.393	-691	-256	947	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-29		-29	-27	-		-27
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-512	-968	700	-780	-	-504		-504
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden				-				-
Investerings overig	-352	-23		-375	138	-15		-153
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-18.326	-1.358	992	-18.692	-18.047	-939	2.147	-16.839
<i>Financiële vaste activa</i>								
Ontvangsten verbindingen	7.752		-7.752		11.434		-11.434	
Ontvangsten overig								
Uitgaven verbindingen		-7.752	7.752			-11.434	11.434	
Uitgaven overig								
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	7.752	-7.752	-	-	11.434	-11.434	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-3.234	-1.894	-	-5.128	5.406	-5.042	-	364
Kasstroom uit financieringsactiviteiten								
<i>Ingaand</i>								
Nieuwe te borgen leningen	12.500			12.500	10.832			10.832
<i>Uitgaand</i>								
Aflossing geborgde leningen	-15.774			-15.774	-16.194			-16.194
Rollover	-2.800			-2.800	800			800
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	- 6.074	-	-	- 6.074	-4.562	-	-	-4.562
Mutatie liquide middelen	-1.190	-173	-	-1.363	7.220	- 4.089	-	3.131
Wijziging kortgeldmutaties	-	-		-	-	-		-
Liquide middelen per 1 januari	7.220	608		7.828	0	4.697		4.697
Liquide middelen per 31 december	6.030	435		6.465	7.220	608		7.828

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 2022 tot en met 31 december 2022. 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 2022 is er geen sprake geweest van stelsel- en schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In 2022 is er geen sprake geweest van presentatiewijzigingen.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Leystromen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die een belangrijke invloed hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van de deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten [RJ 110.129].

Continuïteit van de activiteiten

In de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de vooronderstelling van de continuïteit van de Stichting.

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 gereali-

seerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

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 78.

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 gespeci-

ficeerd. 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 2022. 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 uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. Hierbij is rekening gehouden met een gematigde huurverhoging voor 2023-2025;
- 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' en 'overige directe operationele lasten' (excl. Verhuurderheffing) 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 geent 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 initiele 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 teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' en voor zover van toepassing gecorrigeerd in de herwaarderingsreserve.

3 Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

4 Financiële vaste activa

4.1 Deelnemingen

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

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

De eerste waardering van deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgw waardering 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 geen latentie gevormd. Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto-rente. Als disconteringsvoet voor het contant maken is de rentevoet van de 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 marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) waar de reserve betrekking op heeft, in het geval de marktwaaarde 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 (bedrijfstakpensioenfonds). Leystromen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuit-

voerder 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.

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 een 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 2022 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 derving en oninbaarheid. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

14 Overheidsbijdragen

Onder overheidsbijdragen worden bijdragen of subsidies verantwoord van (lokale) overheden. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

15 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten team Verhuur;

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:

- contributie landelijke federatie;
- verzekeringskosten.
- verhuurderheffing.
- Onroerende zakenbelasting

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 (marktwaarde in verhuurde staat) t.o.v. de stichtingskosten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille die aan het begin van het verslagjaar in bezit was. De waardeveranderingen als gevolg van 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 en 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 '31 Toerekening baten en lasten'.

26 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in '31. Toerekening baten en lasten'.

27 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. 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 januari 2023 is de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) door de belastingdienst opgezegd. Leystromen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Met de opzegging per 1-1-2023 is nog geen rekening gehouden in de fiscale positie ultimo 2022.

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

30 Resultaat deelnemingen

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

31 Toerekening baten en lasten

Met ingang van het verslagjaar 2016 heeft Leystromen de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening gepresenteerd volgens de functionele indeling. In de 'handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 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 geba-

seerd 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:

(bedragen x € 1.000)	Computersoftware
1 januari 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.679
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.520
Boekwaarde per 1 januari	159
Mutaties	
Investerings	312
Desinvesterings (aanschafwaarde)	0
Desinvesterings (afschrijving)	0
Afschrijvingen	-78
Totaal mutaties	234
31 december 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.990
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.598
Boekwaarde per 31 december	393
Afschrijvingspercentage	20 %

10.5.2 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
1 januari 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	443.775	74.286	518.061
Cumulatieve herwaarderingsprijs	1.123.103	39.910	1.163.013
Cumulatieve waardeverminderingen	-14.041	-10.688	-24.730
Boekwaarde per 1 januari 2022	1.552.836	103.508	1.656.344
Mutaties			
Herclassificaties (tegen leegwaarde)	292	-292	-
Resultaat op herclassificaties (marktwaarde versus leegwaarde)	-	70	70
Aankoop	2.214	-	2.214
Investerings - oplevering nieuwbouw	3.566	100	3.666
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	11.937	6	11.943
Investerings - uitgaven na eerste verwerking (afwaardering)	-10.544	-6	-10.550
Buitengebruikstellingen en desinvesteringen	-9.935	-5.671	-15.606
Overboekingen vanuit voorraad naar DAEB/niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	-
Overboekingen vanuit DAEB/niet-DAEB vastgoed in exploitatie naar voorraad	-	-	-
Overige mutaties	176	-	176
Waardeveranderingen	61.590	181	61.771
Totaal mutaties	59.295	-5.613	53.682
31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	446.913	70.729	517.642
Cumulatieve herwaarderingsprijs	1.177.497	37.745	1.215.242
Cumulatieve waardeveranderingen	-12.278	-10.579	-22.857
Boekwaarde per 31 december 2022	1.612.131	97.896	1.710.027

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.

Marktwaarde

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

belen 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.

Conform de begroting 2023 is de verwachting dat in het boekjaar 2023 61 eenheden uit het bestaand bezit worden verkocht (waarvan 38 woningen en 23 BOGMOG eenheden).

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Midden Noord-Brabant was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7-4-2023 inzake Onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis circa 7,2 % te laag. Dit effect is onderdeel van de nietgerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 119,3 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels

aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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 een 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 2022, 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 2022
Eengezinswoningen	Basisversie	6.203
Meergezinswoningen	Basisversie	3.063
Parkeerplaatsen	Basisversie	1.040
Garageboxen	Basisversie	135
Studenteneenheden	Basisversie	10
Extramurale zorgeenheden	Basisversie	61
Bedrijfsmatig onroerend goed	Fullversie	38
Maatschappelijk onroerend goed	Fullversie	18
Intramuraal zorg onroerend goed	Fullversie	588
Woonwagens / standplaatsen	Basisversie	6
Totaal		11.162

- Disconteringsvoet

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

Categorie onroerende zaken	Waarderingsmethodiek	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	Basisversie	5,69 % - 7,75 %
Parkeerplaatsen	Basisversie	7,05 % - 7,14 %
Bedrijfsmatig onroerend goed	Fullversie	6,46 % - 8,96 %
Maatschappelijk onroerend goed	Fullversie	6,76 % - 9,11 %
Intramurale zorgeenheden	Fullversie	5,30 % - 7,11 %

- 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 2022:

Macro economische parameters	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,60 %	2,30 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Looninflatie	3,70 %	3,30 %	3,30 %	3,30 %	3,30 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	3,70 %	3,30 %	3,30 %	3,30 %	3,30 %	2,50 %
Leegwaardestijging (Noord-Brabant)	-2,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %

- Object gerelateerde parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende object gerelateerde parameters per type vastgoed zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022:

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %
Huurstijging DAEB – zelfstandige eenheden	2,90 %	3,70 %	3,30 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Huurstijging niet-DAEB – zelfstandige eenheden	3,90 %	2,60 %	2,30 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %

Parameters woongelegenheden*	2022
Instandhoudingsonderhoud per VHE - EGW	€ 856 - € 2006
Instandhoudingsonderhoud per VHE - MGW	€ 805 - € 2189
Instandhoudingsonderhoud per VHE - Studenteneenheid	€ 422
Instandhoudingsonderhoud per VHE - Zorgeenheid (extramuraal)	€ 1753 - € 2004
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 481
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 472
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 445
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extramuraal)	€ 435
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2022
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 VHE	€ 571
Technische splitsingskosten per VHE	€ 0
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,00 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40 %
Parameters parkeergelegenheden*	2022
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 60
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 202
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 30
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 41
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23 %
Verkoopkosten per eenheid	€ 571
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40 %
Parameters BOG / MOG / ZOG *	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG/MOG/ZOG	€6,50 / €7,90 / €10,50
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG/MOG/ZOG	€10,90 / €13,20 / €13,20
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00 %
Beheerkosten - (% van de markthuur) BOG/MOG/ZOG	3 % / 2 % / 2,5 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2022
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) BOG/MOG/ZOG	0,13 % / 0,13 % / 0,35 %
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) BOG/MOG/ZOG	11,40 %

* 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

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 2022 in totaal € 719,719 mln. Van dit totaal betreft € 642,961 mln DAEB bezit en € 76,758 mln. niet-DAEB bezit. Hieronder is een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde opgenomen voor zowel 2021 als voor verslagjaar 2022:

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

Vergelijking marktwaarde 2022 versus beleidswaarde 2022				
(bedragen x € 1.000)		DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde in verhuurde staat 2022		1.612.131	97.896	1.710.027
Beschikbaarheid	(Doorexploiteren)	235.407	11.667	247.074
Betaalbaarheid	(Streefhuren)	-731.718	-18.176	-749.894
Kwaliteit	(Onderhoud)	-378.831	-12.163	-390.994
Beheer	(Beheerskosten)	-94.029	-2.465	-96.494
Totaal		-969.171	-21.137	-990.308
Beleidswaarde 2022		642.961	76.758	719.719

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

Uitgangspunt voor:	2022	2021
Disconteringsvoet	5,87 %	5,87 %
Streefhuur per maand	€ 670	€ 621
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.059 / € 1.167	€ 2.331 / € 1.081

De onderhoudsnorm is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting zoals opgenomen in de meerjarenbegroting. Hierbij kan worden gesteld dat de meerjaren-onderhoudsbegroting in 2022 verder verfijnd is (in samenhang met de herijking van de ambities op dit gebied leidend tot de hogere norm in 2022) en nog verdere verfijning krijgt in het komende jaren. Voor het effect van mogelijke aanpassingen in de onderhoudsnorm wordt verwezen naar de sensitiviteitsanalyse.

In de beleidswaarde is reeds rekening gehouden met de voorgenomen huurverlaging voor huurders met een inkomen tot 120 % van het sociaal minimum welke een woning huren met een huurprijs hoger van € 563 (€ 550 prijspeil 2020 geïndexeerd naar prijspeil 2022).

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	-51,8	-7,2 %
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	38,1	5,3 %
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger (beiden)	-60,1	-8,3 %

Toelichting op de aard van niet-DAEB bezit/activiteiten

Leystromen bezit de volgende niet-DAEB eenheden:

	Aantal 2022	Aantal 2021
Niet-DAEB eenheden in bezit:		
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	38	45
Garages/parkeerplaatsen	1.175	1.164
Geliberaliseerde zelfstandige woongelegenheden	339	341
Geliberaliseerde onzelfstandige woongelegenheden	0	0
<i>Aantal eenheden niet-DAEB in bezit</i>	<i>1.552</i>	<i>1.550</i>

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

Toelichting op WOZ waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.610 (2021: 9.649) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.552 (2021: 1.550) verhuureenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van de DAEB en Niet-DAEB verhuureenheden bedraagt € 2.208 mln. (2021: € 1.973 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 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.971	372	4.343
Cumulatieve herwaarderingen/ waardeverminderingen	-459	0	-459
Boekwaarde per 1 januari 2022	3.512	372	3.884
Mutaties			
Overheveling DAEB - Niet-DAEB	336	-336	0
Investerings	4.169	569	4.738
Overboekingen naar MVA IE (stichtingskosten)	-4.037	0	-4.037
Overboekingen naar MVA IE (afwaardering)	371	0	371
Overboekingen naar MVA IE (parkeerplaatsen)	0	0	0
Overboekingen naar voorziening	-200	0	-200
Overboekingen naar voorraad in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0	0
Overboekingen vanuit voorraad in ontwikkeling	0	0	0
Waardeveranderingen t.l.v. resultaat	-2.189	-171	-2.360
Totaal mutaties	-1.550	62	-1.488
31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.439	434	4.873
Cumulatieve herwaarderingen/ waardeveranderingen	-2.477	0	-2.477
Boekwaarde per 31 december 2022	1.962	434	2.396

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 €45.000 (2021: €101.000) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2022 van geactiveerde bouwrente bedraagt €35.000 (2021: € 42.000).

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 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.276
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	4.210
Boekwaarde per 1 januari 2022	13.486
Mutaties	
Investerings	529
Desinvesteringen	-1.197
Overboekingen	0
Herclassificatie / herkwalificatie	0
Herwaarderingen	1.402
Waardeveranderingen t.l.v. resultaat	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0
Totaal mutaties	734
31 december 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.608
Cumulatieve herwaarderingen/waardeveranderingen	5.612
Boekwaarde per 31 december 2022	14.220

	2022	2021
Aantal eenheden 1 januari	57	59
Administratieve correctie	0	0
Afkopen	-2	0
Verkocht met koopgarant	2	0
Terugkopen boekjaar	-3	-2
Aantal eenheden 31 december	54	57

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 25,7 % in 2022 en 27,9 % in 2021.

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 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.642
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	-1.927
Boekwaarde per 1 januari 2022	3.714
Mutaties	
Investerings	107
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-321
Totaal mutaties	-214
31 december 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.749
Cumulatieve herwaarderingen/waardeveranderingen	-2.248
Boekwaarde per 31 december 2022	3.501

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 2022					
Boekwaarden	10	6.351	19	16.055	22.436
Mutaties					
Oprenting boekwaarde/toevoeging					0
Dotatie/vrijval latentie		-1.806		-944	-2.750
Ontvangen (aflossing lening u/g)			-8		-8
Dividenduitkering					0
Totaal mutaties	0	-1.806	-8	-944	-2.758
Boekwaarde per 31 december 2022	10	4.545	11	15.111	19.678

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 2022
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 2022 € 0,68 mln., nominaal € 0,75 mln. en looptijd 37 jaar) en de waardering van het fiscale afschrijvingspotentieel (vordering 31 december 2022 € 3,87 mln., nominaal 4,50 mln. en looptijd 50 jaar). De latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij een netto rentepercentage van 1,59 % wordt gehanteerd. De eind 2021 opgenomen belastinglatentie voor 50 % van de volkshuisvestelijke

bijdrage tbv de Vestia deal is in 2022 geheel vrijgevallen.

Voor vastgoed in exploitatie is het uitgangspunt blijven verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur in stand blijft en fiscaal pas afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil. Het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde bedraagt per 31 december 2022 € 259,8 mln (fiscale boekwaarde 1.450,2 mln en commerciële boekwaarde € 1.710,0 mln).

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	6.351	6.695
Disagio leningen	-132	-25
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-657	657
Afschrijvingspotentieel	-1.017	-976
Onroerende zaken in exploitatie	0	0
Boekwaarde per 31 december	4.545	6.351

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,48 mln. binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 5,25 mln. (2021: € 7,54 mln.).

Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Startersleningen	11	19
Totaal boekwaarde leningen u/g	11	19

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

Overige vorderingen

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

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

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

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	16.055	17.000
Opbrengst boekwaarde	0	0
Aflossing/afschrijving	-945	-945
Boekwaarde per 31 december	15.111	16.055

10.5.5 Voorraden

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Verrijgings- / vervaardigingsprijs	1.128	1.131
Cumulatieve waardemutaties	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.128	1.131

In totaal is er ultimo 2022 1 (2021: 1) woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. Er is ultimo 2022 1 (2021: 1) grondpositie verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop.

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

	2022	2021	2022	2021
			(bedragen x € 1.000)	
Teruggekochte koopgarantwoningen	-	-		
Overboeking van exploitatie naar voorraad	1	1	335	338
Grondposities	1	1	793	793
			1.128	1.131
Voorraad in ontwikkeling bestemd voor de verkoop				
Vervaardigingsprijs			539	512
Af: voorziening voor verwachte verliezen			0	0
Boekwaarde per 31 december			539	512

10.5.6 Vorderingen

(bedragen x € 1.000)	31 december 2022		31 december 2021	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	461	142	415	171
Overheid	31	0	10	0
Belastingen en sociale premies	4.950	0	3.438	0
Overige vorderingen	934	0	268	0
Overlopende activa	992	0	677	0
	7.367	142	4.808	171

	2022	2021
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<i>Huurdebiteuren</i>		
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:		
Huurdebiteuren	774	708
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-313	-293
Totaal huurdebiteuren	461	415
De huurachterstand huurdebiteuren ultimo 2022 is 0,83 % van de jaarhuur (2021: 0,78 %).		
Het verloop van de voorziening huurdebiteuren wegens oninbaarheid is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	293	308
Bij: dotatie ten laste van exploitatie	173	66
Af: afgeboekte oninbare posten	-153	-82
Boekwaarde per 31 december	313	293
<i>Overheidsinstellingen</i>		
Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Vorderingen op gemeente Alphen-Chaam	2	1
Vorderingen op gemeente Baarle-Nassau	2	0
Vorderingen op gemeente Gilze en Rijen	6	5
Vorderingen op gemeente Goirle	6	0
Vorderingen op gemeente Hilvarenbeek	7	4
Vorderingen op gemeente Oisterwijk	8	0
Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december	31	10
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Vennootschapsbelasting	4.950	3.438
Totaal belastingen	4.950	3.438
<i>Overige vorderingen</i>		
Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Overige debiteuren	934	194
Nog te ontvangen koopsom gronden	0	0
Nog te ontvangen subsidies	0	74
Totaal overige vorderingen per 31 december	934	268

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
<i>Overlopende activa</i>		
Nog te verzenden facturen	0	0
Nog af te rekenen servicekosten	342	0
Nog te ontvangen pensioenpremies	8	12
Overige overlopende activa	642	665
Totaal overlopende activa per 31 december	992	677

10.5.7 Liquide middelen

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Bank	6.462	7.828
Ontvangsten onderweg	3	0
Totaal liquide middelen	6.465	7.828

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van Leystromen.

10.5.8 Eigen vermogen

Overige reserves

Het verloop van het gerealiseerde vermogen is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	106.357	100.025
Realisatie uit hoofde van verkoop	13.453	6.340
Resultaatbestemming	-9.820	-8
Boekwaarde per 31 december	109.990	106.357

Herwaarderingsreserve

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 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
Boekwaarde per 1 januari 2022	1.123.103	39.910	6.906	1.169.919
Realisatie uit hoofde van verkoop	-9.098	-3.655	-700	-13.453
Afname uit hoofde van geactiveerd onderhoud/verduurzaming	-10.544	-6	0	-10.550
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	71.519	2.426	1.536	75.481
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-10.193	-1.974	0	-12.167
Afschrijvingen	13.225	1.347	0	14.573
Herclassificaties/herkwalificaties	207	-207	0	0
Overige mutaties	-722	-96	0	-818
Boekwaarde per 31 december 2022	1.177.497	37.745	7.743	1.222.984

Per 31 december 2022 is in totaal € 1,223 mld. aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves opgenomen (2021: € 1,170 mld.) 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 waarden bepaald. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde opgenomen in paragraaf 4.2.4.

10.5.9 Voorzieningen

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings</i>		
Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	2.450	1.780
Dotaties	10.238	1.800
Vrijval	-1.143	-1.020
Onttrekkingen	-7.048	-110
Overboeking naar materiele vaste activa IE (bij oplevering)	-85	0
Boekwaarde per 31 december	4.412	2.450

Verwacht wordt dat het bedrag van € 4,412 mln. (2021: € 2,450 mln.) op balansdatum binnen drie jaar wordt gerealiseerd.

In de voorziening voor onrendabele investeringen is voor het project Rijen-Zuid ultimo 2022 een bedrag opgenomen van € 2,40 mln. Ondanks dat er nog geen aanneemovereenkomst is gesloten met de aannemer voor dit project, zijn de prijsonderhandelingen al in een dermate vergevorderd stadium dat er een in recht afdwingbare overeenkomst is ontstaan. Om deze reden is weloverwogen reeds een ORT genomen.

<i>Voorziening bouwclaims</i>		
Het verloop van de post voorziening bouwclaims is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	1.709	2.373
Onttrekkingen / dotaties	0	-664
Boekwaarde per 31 december	1.709	1.709

Verwacht wordt dat het bedrag van € 1,71 mln. (2021: € 1,71 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	195	200
Opnames	-38	-63
Dotaties	64	58
Boekwaarde per 31 december	221	195

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 56,698 mln. voor een deel ten laste van de overige reserves te brengen (€ 9,820 mln.) en voor een deel ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen (€ 66,518 mln.). Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

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.

Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Glasfonds		
Boekwaarde per 1 januari	161	157
Ontvangsten	99	99
Kosten	-124	-95
Boekwaarde per 31 december	136	161

De voorziening met betrekking tot het glasfonds heeft per 31 december 2022 een waarde van € 136.000. Verwacht wordt dat op balansdatum het bedrag van € 136.000 (2021: € 161.000) binnen vijf jaar wordt gerealiseerd.

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Serviceabonnement		
Boekwaarde per 1 januari	0	9
Ontvangsten	126	124
Kosten	-104	-133
Boekwaarde per 31 december	22	0

De voorziening met betrekking tot het serviceabonnement had per 31 december 2021 een waarde van € 0. Aangezien er in 2022 € 22.000 meer ontvangsten dan kosten zijn, heeft per 31 december 2022 de voorziening een waarde van € 22.000.

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)	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	410.358	410.545
Bij: nieuwe leningen	58.300	79.708
Af: aflossingen	-65.435	-79.895
Boekwaarde per 31 december	403.223	410.358
Waarvan kortlopend	31.135	16.407
Gepresenteerd als langlopend	372.088	393.951

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 2022	1.834	408.524	410.358
Bij: nieuwe leningen	0	12.500	12.500
Bij: amortisatie rente leningen	0	0	0
Bij: opnames flex roll-over	0	45.800	45.800
Af: aflossingen	-509	-16.327	-16.835
Af: stortingen flex roll-over	0	-48.600	-48.600
Boekwaarde per 31 december 2022	1.325	401.897	403.223
Waarvan kortlopend	-129	-31.006	-31.135
Gepresenteerd als langlopend	1.195	370.893	372.088

Rente en kasstroomrisico

Rentepercentage	(bedragen x € 1.000)	Renteherzieningsperiode	(bedragen x € 1.000)	Aflossingsverplichting	(bedragen x € 1.000)
Amortisatie rente leningen	20.171	Roll over leningen	20.200	< 1 jaar	31.135
Roll over leningen	20.200	van 1 tot 6 maanden	7.546	van 1 tm 5 jaar	110.569
-1 % -0 %	8.355	van 6 tot 12 maanden	-	van 6 tm 10 jaar	71.682
0 % - 2 %	118.162	van 1 tot 5 jaar	21.252	van 11 tm 15 jaar	86.551
2 % - 3 %	3.710	van 5 tot 10 jaar	-	van 16 tm 20 jaar	21.821
3 % - 4 %	52.805	> 10 jaar	-	> 20 jaar	81.465
4 % - 5 %	144.678	Geen renteherziening	354.225		
5 % - 6 %	31.761				
> 6 %	3.381				
	403.223		403.223		403.223

De genoemde bedragen in deze tabel zijn inclusief de kortlopende aflossingsverplichting. De kortlopende aflossingsverplichting ultimo 2021 bedroeg € 16,4 mln. en de aflossingsverplichting binnen 5 jaar bedroeg ultimo 2021 € 122,1 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 2022 2,91% (2021: 2,91%) en de marktwaarde bedraagt per 31 december 2022 € 403 mln. (2021: € 523 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 € 1,664 mln. negatief (31 december 2021 € 1,731 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 2022 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 2022	-€ 160
Marktwaarde per 31 december 2021	-€ 525

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 2022	€ 0
Marktwaarde per 31 december 2021	-€ 248

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 samenstelling en het verloop is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	10	590
Oprenting	0	0
Afstempelen aandelen	0	-449
Dividuitkering	0	-131
Boekwaarde per 31 december	10	10

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)	2022	2021
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.221	9.605
Waardemutaties	3.473	1.782
Boekwaarde per 1 januari	12.694	11.387
Mutaties		
Terugkopen	-1.132	-383
Verkopen	529	0
Waardemutatie	1.147	1.690
Saldo mutaties	544	1.307
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.618	9.221
Waardemutaties	4.620	3.473
Boekwaarde per 31 december	13.237	12.694

In 2022 zijn 3 woningen teruggekocht en geherclassificeerd naar voorraad bestemd voor verkoop, hiervan is één woning onder een VOV-regeling verkocht en één woning zonder VOV-regeling. Tevens is ook nog één woning die op voorraad stond verkocht met een VOV-regeling en staat er nu nog een woning op voorraad. Daarnaast zijn 2 woningen afgekocht. Als gevolg van een gemiddelde waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 10,66%, stijgt de terugkoopverlichting in 2022 met € 1.147.000.

10.5.11 Kortlopende schulden

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	1.332	358
	1.332	358
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van de langlopende schulden - overheid	129	509
Kortlopend deel van de langlopende schulden - kredietinstellingen	31.006	15.898
	31.135	16.407
Belastingen & sociale premies		
Omzetbelasting	1.604	2.115
Loonheffing en sociale premies	317	145
	1.921	2.260
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente geldleningen	4.006	4.020
Vakantiedagen	288	279
Vooruitgefactureerde huur	514	506
Nog af te rekenen servicekosten	0	182
Nog te ontvangen facturen nieuwbouw	195	554
Nog te ontvangen facturen onderhoud	1.367	1.648
Diversen	145	637
	6.515	7.826

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 € 4,0 mln. (2021: € 0,6 mln.) voor Leystromen. Tevens is voor (renovatie) onderhoud een bedrag opgenomen van € 4,3 mln. 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 (€ 9.999.000) overeenkomt met 2,6 % van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. 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 2023-2027 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 2023 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 € 0,5 mln. bij de Rabobank. Door het WSW is goedkeuring verleend voor vrijgave van onderpand aan de Rabobank ter hoogte van 2x het afgegeven kredietmaximum.

Het niet opgenomen deel van de roll-over leningen bedraagt ultimo 2022 € 6,8 mln..

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 129,0 % versus 126,0 % per 31 december 2021. De vereiste beleidsdekkingsgraad op langere termijn is 126,8 %. Eind december 2022 was de beleidsdekkingsgraad 133,7 %. SPW heeft dus de beschikking over het vereiste vermogen en is dus uit herstel.

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 2022 € 1,824 mln. negatief (31 december 2021 € 2,504 mln. negatief). Dit is inclusief het embedded derivaat bij ABN Amro van € 1,664 mln. negatief (31 december 2021 € 1,731 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 treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

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

Daarnaast heeft het Aw in haar beleidsregels van 1 oktober 2012 opgenomen dat er in derivaten contracten geen clausules opgenomen mogen zijn die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op de toegelaten instelling kunnen belemmeren. Leystromen heeft in februari 2014 een plan van aanpak naar het Aw verzonden en dit heeft uiteindelijk geresulteerd dat met de BNG is overeengekomen dat de toezicht belemmerende bepalingen zodanig geformuleerd zijn, dat deze niet langer als toezichtbelemmerd gelden. Het Aw heeft de monitoring op de eliminatie van de toezichtbelemmerende bepalingen beëindigd.

Hedge-strategie

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

Type hedge

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

Afgedekte positie

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

Hedge-instrumenten

Leystromen maakt gebruik van 3 rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken.

Accounting

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

Algemeen

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Stichting Leystromen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met

betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Leystromen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheids-eisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurywet. 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 2022 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 4,839 %	5.000	-160	5.000
ABN AMRO 4,54 % of 5,54 %	20.000	-1.664	20.000
Totaal	25.000	-1.824	25.000

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				
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)	2022	2021
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	65.948	65.151
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.672	2.488
	68.620	67.638
Af: huurderiving wegens leegstand	-334	-432
Totaal huuropbrengsten	68.286	67.206
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.693	3.636
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.322	1.342
	5.015	4.978
Af: huurderiving wegens leegstand	-80	-92
Totaal huuropbrengsten	4.935	4.886
	73.221	72.093

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

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Gemeente Alphen-Chaam	2.519	2.514
Gemeente Baarle-Nassau	2.355	2.316
Gemeente Dongen	16	16
Gemeente Gilze en Rijen	25.149	24.857
Gemeente Goirle	18.351	18.088
Gemeente Hilvarenbeek	7.898	7.721
Gemeente Oisterwijk	16.801	16.451
Gemeente Tilburg	132	129
Totaal huuropbrengsten	73.221	72.093

10.6.2.1 Opbrengsten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	2.450	2.095
Totaal opbrengsten vergoedingen	2.450	2.095

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

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Gemeente Alphen-Chaam	84	73
Gemeente Baarle-Nassau	79	67
Gemeente Gilze en Rijen	842	722
Gemeente Goirle	614	526
Gemeente Hilvarenbeek	264	224
Gemeente Oisterwijk	562	478
Gemeente Tilburg	4	4
Totaal opbrengsten vergoedingen	2.450	2.095

10.6.2.2 Lasten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	-2.485	-2.108
Totaal lasten leveringen en diensten	-2.485	-2.108

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

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Gemeente Alphen-Chaam	-85	-74
Gemeente Baarle-Nassau	-80	-68
Gemeente Gilze en Rijen	-854	-727
Gemeente Goirle	-623	-529
Gemeente Hilvarenbeek	-268	-226
Gemeente Oisterwijk	-570	-481
Gemeente Tilburg	-4	-4
Totaal lasten leveringen en diensten	-2.485	-2.108

10.6.3 Overheidsbijdragen

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Ontvangen subsidies	96	25
Totaal overheidsbijdragen	96	25

10.6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	-2.620	-2.540
Toegerekende overige organisatiekosten	-3.311	-2.521
Toegerekende afschrijvingen	-223	-249
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.154	-5.311

10.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-12.054	-10.248
Onderhoudslasten (cyclisch)	-14.145	-13.143
Toegerekende personeelkosten	-2.431	-2.245
Toegerekende organisatiekosten	-2.085	-1.522
Toegerekende afschrijvingskosten	-158	-164
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.309	-786
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-32.182	-28.107
<i>De totale onderhoudslasten zijn als volgt te verdelen naar DAEB en niet-DAEB:</i>		
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	-30.453	-26.037
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-1.730	-2.070
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-32.182	-28.107
<i>De onderhoudslasten voor het DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
(Dynamisch) planmatig onderhoud	-13.491	-12.047
Mutatieonderhoud	-4.636	-4.965
Reparatieonderhoud	-5.802	-3.931
Energetische maatregelen	-906	-672
Toegerekende kosten	-5.618	-4.423
Totaal onderhoudslasten	-30.453	-26.037
<i>De onderhoudslasten voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:</i>		
(Dynamisch) planmatig onderhoud	-655	-1.096
Mutatieonderhoud	-58	-65
Reparatieonderhoud	-356	-319
Energetische maatregelen	-296	-296
Toegerekende kosten	-365	-293
Totaal onderhoudslasten	-1.730	-2.070

10.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Onroerende zakenbelasting	-3.786	-3.619
Verhuurderheffing	-6.143	-8.622
Verzekeringen	-547	-502
Toegerekende overige organisatiekosten	-270	-141
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.747	-12.883

10.6.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
<i>Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:</i>		
Opbrengst verkopen projecten	0	1.158
Bij/af: resultaatneming op projecten		
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.158
<i>Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>		
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3	-811
<i>Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>		
Toegerekende personeelskosten	-45	-45
Toegerekende overige organisatiekosten	-36	-29
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-81	-74

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)	2022	2021
<i>DAEB vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	7.131	12.202
Opbrengst verkopen VOV	-61	0
Af: direct toerekenbare kosten	-226	-304
Af: boekwaarde (marktwaarde)	-4.134	-6.686
Af: boekwaarde VOV	0	0
Af: toegerekende personeelskosten	-80	-81
Af: toegerekende organisatiekosten	-65	-52
Verkoopresultaat bestaand bezit	2.566	5.079
<i>Niet-DAEB vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	6.008	600
Opbrengst verkopen gronden en voorraadposities	0	2.733
Opbrengst verkopen VOV	1.320	652
Af: direct toerekenbare kosten	-126	-59
Af: boekwaarde bestaand bezit (marktwaarde)	-5.674	-479
Af: boekwaarde gronden en voorraadposities	0	-1.070
Af: boekwaarde VOV	-1.068	-588
Af: toegerekende personeelskosten	-5	-5
Af: toegerekende organisatiekosten	-4	-3
Verkoopresultaat bestaand bezit	451	1.782
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.017	6.861

10.6.9.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-17.227	-8.672
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</i>	-17.227	-8.672
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Acquisitie- en af te boeken kosten projecten	2	-138
Nagekomen kosten projecten	-142	172
Waardeverminderingen	-3.510	-1.925
Terugname waarderverminderingen	1.150	1.045
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	-2.500	-846
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</i>	-19.727	-9.518

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)	2022	2021
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	61.590	212.727
Afname marktwaarde	0	0
<i>Totaal overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie</i>	61.590	212.727
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	181	11.415
Afname marktwaarde	0	0
<i>Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>	181	11.415
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</i>	61.771	224.142

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)	2022	2021
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	1.402	2.059
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-1.147	-1.690
<i>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>	255	369

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)	2022	2021
<i>Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden</i>		
Herclassificatie van MVA VOV naar voorraad koopwoningen	103	0
Herclassificatie van voorraad koopwoningen naar resultaat	-102	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	1	0

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 materiele vaste activa.

10.6.10 Netto resultaat overige activiteiten

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>		
Ontvangen bijdrage sleutels/pasjes	4	3
Administratiekosten vergoedingen	4	8
Overige baten	0	1
Beheervergoeding	395	381
Overige exploitatieopbrengsten	113	39
Totaal opbrengst overige activiteiten	516	432
<i>Kosten overige activiteiten</i>		
Bijdrage WIZ	0	0
Bijdrage VVE	-41	-38
Overige exploitatielasten	-249	-187
Toegerekende organisatiekosten	-20	-16
Toegerekende salarislasten	-20	-20
Toegerekende afschrijvingskosten	-5	-5
Totaal kosten overige activiteiten	-335	-267
Netto resultaat overige activiteiten	181	165

10.6.11 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Computersoftware	-78	-75
Immateriële vaste activa	-78	-75
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Materiële vaste activa	-321	-361
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	-399	-435

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie hoofdstuk 10.4.3 'Toerekening baten en lasten'.

10.6.12 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Lonen en salarissen	-5.356	-5.235
Sociale lasten	-924	-845
Pensioenlasten	-711	-675
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-6.991	-6.755

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie hoofdstuk 10.4.3 'Toerekening baten en lasten'.

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

	2022	2021
A. Klant	46	46
B. Vastgoed	19	18
C. Strategie	11	10
D. Bedrijfsondersteuning	16	15
E. Bestuur-, bestuursondersteuning & Control	5	6
	96	94

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.6.13 Overige bedrijfslasten

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
<i>Algemene kosten</i>		
Kosten automatisering	-771	-785
KWH label	-25	-34
Advieskosten	-361	-243
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	-49	-35
Porti- en telefoonkosten	-169	-155
Kosten controle jaarrekening	-138	-149
Klein gereedschap	-117	-83
Contributies en abonnementen	-44	-43
Kantinekosten	-87	-78
Verzekeringskosten	-6	-12
Incassokosten	-4	-10
Diverse bedrijfslasten	-46	-81
	-1.818	-1.709
<i>Huisvestingskosten</i>		
Gas, water en elektra	-54	-29
Belasting & verzekering	-10	-9
Onderhoud kantoren en inventaris	-83	-61
Schoonmaakkosten	-77	-76
Overige huisvestingskosten	-55	-57
	-279	-233

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Personeel van derden		
Inhuur derden	-2.211	-1.272
	-2.211	-1.272
Overige personeelskosten		
Reis- en verblijfkosten	-84	-62
Opleidingskosten	-106	-236
Wervingskosten	-229	-22
Dotatie voorziening PLOP	-64	-23
Dotatie organisatieontwikkelingsvoorziening	0	0
Overige personeelskosten	-357	-270
	-840	-614
Verhuur en promotiekosten		
Bewonersblad en woonkrant	-110	-96
Participatiekosten	-3	-4
Representatiekosten	-7	-7
	-120	-107
Totale overige bedrijfslasten	-5.268	-3.935

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie hoofdstuk 10.4.3 'Toerekening baten en lasten'.

10.6.14 Overige organisatiekosten

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Mutatie voorzieningen bouwclaims	0	641
Acquisitie- en af te boeken kosten projecten	0	0
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	-5.177
Saneringsheffing	0	0
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	-54	-49
Obligoheffing	-187	-243
Toegerekende organisatiekosten	-164	-132
Toegerekende salarislasteren	-963	-966
Totaal kosten overige activiteiten	-1.368	-5.926

10.6.15 Leefbaarheid

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Leefbaarheidskosten	-337	-328
Toegerekende salariskosten	-191	-192
Totaal leefbaarheid	-528	-520
De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	-446	-454
Leefbaarheid niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-82	-66
Totaal leefbaarheid	-528	-520

Specificatie accountantshonoraria

2022	(bedragen x € 1.000)	Accountantskosten	Overige diensten	Totaal
Controle van de jaarrekening 2022		132	0	132
Andere controle-opdrachten		12	0	12
Fiscale adviesdiensten		0	0	0
Andere niet-controlediensten		0	0	0
		144	-	144

2021	(bedragen x € 1.000)	Accountantskosten	Overige diensten	Totaal
Controle van de jaarrekening 2021		116	0	116
Andere controle-opdrachten		11	0	11
Fiscale adviesdiensten		0	0	0
Andere niet-controlediensten		0	0	0
		127	-	127

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)	2022	2021
<i>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Renteopbrengst activa in ontwikkeling	45	101
Rente financiële vaste activa	0	0
Totaal opbrengsten van vorderingen vaste activa en van effecten	45	101
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	117	0
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	117	0
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-11.249	-11.440
Overige rentelasten	-26	-6
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-11.274	-11.446

10.6.17 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)	2022	2021
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-2.280	-4.804
Vrijval vennootschapsbelasting voorgaande jaren	4.180	-2.165
Dotatie/vrijval latente belastingvordering	-1.805	-344
Totaal belastingenresultaat	95	-7.313

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2022	2021
Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	56.603	230.305
Opbrengst woningverkoop	-3.349	-6.600
Afschrijvingen	-2.211	-2.498
Afwaardering sloop	0	-316
Af- en opwaardering naar lagere WOZ-waarde	809	7.601
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	19.730	1.105
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-63.246	-216.740
Lasten onderhoud	-6.043	-2.751
Overige bedrijfslasten	-2.956	2.009
Waardeveranderingen financiële vaste activa	1.147	1.690
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	972	-48
Rentelasten en soortgelijke kosten	-560	-863
<i>Correcties fiscale winst</i>	-55.708	-217.411
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	20	20
Investeringsaftrek	-16	-17
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	8.103	6.415
<i>Extracomptabele correcties</i>	8.107	6.418
Belastbaar bedrag	9.002	19.312
Belastingbedrag (2022: 15% over € 395.000)	59	37
Belastingbedrag (2022: 25,8% over bedrag boven €395.000)	2.221	4.767
Totaal	2.280	4.804

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk over het boekjaar bedraagt -0,17 % (2021: 3,1 %). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de tijdelijke verschillen tussen commercieel en fiscaal resultaat.

10.6.18 Resultaat deelnemingen

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2022	2021
Resultaat deelneming Leye Holding B.V.	0	0
Totaal resultaat deelnemingen	0	0

10.7 TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

10.7.1 Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiele vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2022 geldmiddelen zijn opgeofferd. In 2022 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 2021	7.828	
Geldmiddelen per 31 december 2021		7.828
Balansmutatie geldmiddelen in 2022		-1.363
Liquide middelen per 31 december 2022	6.465	
Geldmiddelen per 31 december 2022		6.465

Van de per 31 december 2022 aanwezige geldmiddelen is een bedrag van € 0 (31 december 2021: € 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 € 203.000) 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 2022	(Bedragen x € 1)	M.T. Dubbeldam-Ooms
Functiegegevens		bestuurder
Aanvang en einde functie vervulling in 2022		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		€ 169.068
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 18.932
<i>Subtotaal</i>		<i>€ 188.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 203.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		-
Bezoldiging		€ 188.000
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.

Gegevens 2021 (Bedragen x € 1)	M.T. Dubbeldam-Ooms
Aanvang en einde functievervulling 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>	€ 177.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 197.000
Bezoldiging	€ 177.000

10.8.3 Raad van Commissarissen

Voor de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen kwam in 2022 een bedrag van € 94.129,23 ten laste van Leystromen. De openstaande vacature is in 2022 ingevuld. Er was bij de leden van de Raad van Commissarissen geen sprake van belastbare onkostenvergoedingen of beloningen betaalbaar op termijn.

Gegevens 2022				
(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 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 22.838	€ 15.225	€ 15.225	€ 15.225
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 30.450	€ 20.300	€ 20.300	€ 20.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	22.838	15.225	15.225	15.225
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 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

Gegevens 2022		
(bedragen x € 1)	B.F.L. Vermaas-van de Bilt	A.R. de Graaf
Functiegegevens	vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	26/4 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 15.225	€ 10.392
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 20.300	€ 13.904
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 15.225	€ 10.392
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.

Gegevens 2021	
(bedragen x € 1)	B.F.L. Vermaas-van de Bilt
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 14.775
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 19.700

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Opstellen jaarrekening Bestuur

Opgesteld door Bestuurder

Rijen, 16 mei 2023

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 2022 laten onderzoeken. Tevens heeft zij kennis genomen van de bevindingen van de accountant. Op grond hiervan wordt aan het Bestuur decharge verleend.

Rijen, 16 mei 2023

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

A.R. de Graaf, lid

12 Overige gegevens

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 96.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Leystromen

A. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Leystromen te Rijen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN

De jaarrekening bestaande uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Leystromen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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 € 30,9 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 € 1,6 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75 % van het (genormaliseerd) totaal van huur-opbrengsten, opbrengsten service contracten, verkoopopbrengsten en overige opbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

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 € 79.000 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 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in paragraaf 4.4.1 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 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 kennisgenomen 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 kennisgenomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennisgenomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - 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 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, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en 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 de gedragscode, klokkenluidersregeling en 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.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Leystromen en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude.

Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'Kernpunten in onze controle'. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data-analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten.

Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Leystromen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording.

Bij Stichting Leystromen bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiele afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij ter zake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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 kennisgenomen 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 2022 € 1.710 miljoen 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 waarden marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 52-53 (grondslagen) en 63-68 (toelichting) van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van 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 EN OBSERVATIES

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 waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2022. 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 materiele afwijkingen geconstateerd.

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE

Volgens RJ 645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 53-54 (grondslagen) en 67-68 (toelichting) van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

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

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

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

ONZE CONTROLEAANPAK 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 doorexplotatie 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 2022 hebben wij de anticumulatie-bepaling, 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 materiele 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 materiele 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 op benoemd als accountant van Stichting Leystromen vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

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 beeindigen of als beeindiging 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 materiele 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, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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, 16 mei 2023

BDO Audit & Assurance B.V. namens deze,

was getekend

M.A. van Rooij RA

