

Jaarverslag 2023



Leystromen
verbindend | ondernemend

Voorwoord	3	4 Dichtbij (t)huis	17	6 Van de ondernemingsraad	38
Inleiding	4	4.1 Portefeuillestrategie	17	7 Verbindingen	40
Missie	4	4.2 Prestatieafspraken	18	8 Verslag Raad van Commissarissen	40
1 Samen dichtbij	5	4.3 Woningbouwopgave	18	9 Bestuursverklaring	46
1.1 Bewoners denken mee	5	4.4 Wijkvernieuwing: de cijfers	20	10 Kengetallen	47
1.2 Bewoners doen mee	6	4.5 Wijkvernieuwing: leefbaarheid	22	11 Jaarrekening	49
1.3 Buurtgericht werken	6	4.6 Huurbeleid	23	11.1 Balans per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming)	49
1.4 Samenwerken met bewoners, partners en collega's	7	4.7 Huurachterstanden en ontruiming	23	11.2 Winst-en-verliesrekening over 2023 (Functioneel model)	51
2 In contact	8	4.8 Toewijzing en verhuur	25	11.3 Kasstroomoverzicht (directe methode)	52
2.1 Onze dienstverlening	8	4.9 Staatssteunregeling	25	11.4 Grondslagen	54
2.2 Informatie over veilig wonen	9	4.10 Passend toewijzen	25	11.5 Toelichting op de balans	65
2.3 Denken in mogelijkheden	10	4.11 Mutatiegraad	26	11.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening	83
2.4 Samen met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties	11	4.12 Woning zoeken	26	11.7 Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht	88
3 Groen doen	13	4.13 Bemiddeling bijzondere doelgroepen	27	11.8 Overige toelichtingen	88
3.1 Investeren in duurzaamheid	13	4.14 Onderhoud	28	12 Ondertekening jaarrekening	91
3.2 Groen doen in 2023	13	5 Dichtbij elkaar	30	13 Overige gegevens	92
3.3 Groen blijven doen	15	5.1 Koersplan	30	13.1 Statutaire resultaatbestemming	92
3.4 Groen opwekken: iedereen moet mee kunnen doen	15	5.2 Organisatieontwikkelingen	30	13.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	92
		5.3 Arbeidsmarkt	30	14 Controleverklaring	93
		5.4 Kengetallen	31		
		5.5 Werkgeluk en vitaliteit	31		
		5.6 Nieuw verzuimbeleid	32		
		5.7 Veilige werkomgeving	32		
		5.8 Andere thema's vanuit goed werkgeverschap	32		
		5.9 Toekomst	32		
		5.10 Financieel gezond	33		
		5.11 Risicomanagement	35		

2023 was een jaar waar ik met gemengde gevoelens op terugkijk. De spanning in de wereld neemt toe. In ons land merken we daar ook iets van, bijvoorbeeld door toenemende polarisatie. We vinden steeds vaker iets van elkaar, zonder dat we elkaar kennen of weten wat de ander beweegt. Dat is een zorgelijke ontwikkeling. Maar ook op nationaal niveau speelt het nodige. De stikstofproblematiek leidt regelmatig tot grote vertragingen van projecten. En de crisis op de woningmarkt is dit jaar zeker niet kleiner geworden. In ons dagelijkse werk komen we vaak schrijnende voorbeelden tegen van wat dit voor mensen betekent. Bijvoorbeeld gezinnen die noodgedwongen tijdelijk bij familie of vrienden moeten inwonen. Dat raakt me diep. Goed wonen is een basisbehoefte voor ieders bestaan. Dat is meteen waar ik dagelijks mijn energie en inspiratie uit haal. We bedenken nieuwe en andere manieren om woningen toe te wijzen en we zetten stevig in op uitbreiding van het woningaanbod. Maar dat gaat niet zo snel als wij zouden willen. Want we hebben te maken met veel verschillende factoren: beschikbare locaties, vergunningen, financiën, doorlooptijden van bouwprojecten en inspraak van de omgeving. Maar als ik door mijn ooghalen naar de komende jaren kijk, verwachten we flink wat woningen op te leveren.

Gelukkig is er over 2023 ook veel positiefs te melden. Zo presenteerden wij na de zomer ons nieuwe koersplan: Dichtbij. Hierin beschrijven we onze dromen en ambities. Maar vooral ook hoe we die gaan bereiken. Hiervoor gingen we, samen met bewoners, op bezoek bij organisaties die hoog scoren op klantvriendelijkheid. Daar namen we mooie ideeën mee. En we spraken uitgebreid met medewerkers, samenwerkingspartners en gemeenten. Maar we lieten ons vooral inspireren door onze bewoners. In 10 avonden spraken we in totaal zo'n 750 bewoners. Wat zijn hun dromen, wensen en zorgen? Dat heeft allemaal een plek gekregen in ons koersplan. Ik ben er trots op dat zoveel mensen met ons willen meedenken en meedoen. Dat is ongelofelijk waardevol.

Daarnaast bleven we natuurlijk ook op andere gebieden veel werk verzetten. Onze kerntaak is zorgen voor voldoende, duurzame en betaalbare huurwoningen voor de mensen die dat nodig hebben. En daar zijn we dan ook volop mee bezig.

Zo verduurzaamden we dit jaar weer ruim 500 woningen en hebben onze woningen in alle gemeenten in ons werkgebied gemiddeld energielabel B. En we zetten ons maximaal in om mee te denken met bewoners die in financiële problemen dreigen te komen. Maar dat niet alleen. De 'stenen' zijn belangrijk. Maar het is net zo belangrijk om je goed te voelen op de plek waar je woont. Met burens die elkaar kennen, contact met elkaar hebben en zich verbonden voelen met elkaar. Ook dat beschouwen wij als een kerntaak. En we zetten daar dan ook stevig op in, samen met onze partners. Want alleen in verbinding met elkaar komen we tot mooie resultaten.

Marie-Thérèse Dubbeldam-Ooms

Bestuurder

Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag 2023 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 nieuwe koersplan Dichtbij (leystromen.nl/koersplan). Dit verslag is opgebouwd in lijn met het koersplan. In het eerste deel, hoofdstuk 1 tot en met 4, geven wij u een terugkoppeling van onze activiteiten in 2023. Hoofdstuk 5 gaat in op onze organisatie en bedrijfsvoering. In hoofdstuk 7 leest u over onze verbindingen. De ondernemingsraad legt verantwoording af in hoofdstuk 6. De Raad van Commissarissen doet dit in hoofdstuk 8. Hoofdstuk 9 bestaat uit de bestuursverklaring. Ten slotte vindt u in de hoofdstukken 10 tot en met 13 onze financiële verantwoording.

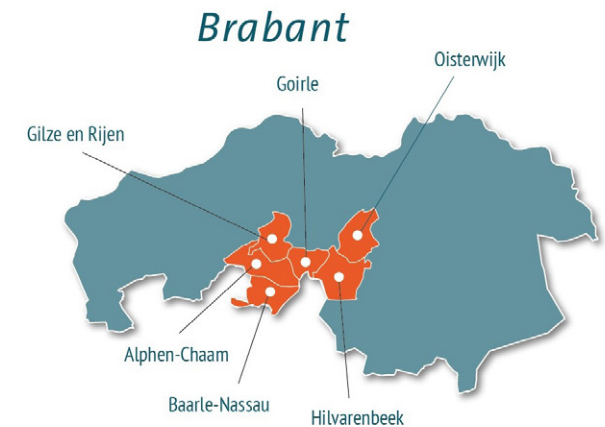
Missie

Onze missie, boodschap en werkgebied

Mensen zijn thuis bij Leystromen. Samen met bewoners en partnerorganisaties gaan we voor prettig wonen in onze buurten en dorpen. Bij ons is wonen mensenwerk.

Wij staan midden in de samenleving en voelen ons verbonden met de mensen en de streek. Onze bewoners voelen zich gezien, gehoord en geholpen. We zijn een stevige en betrouwbare partij voor onze samenwerkingspartners. Bewoners en samenwerkingspartners betrekken we actief bij onze plannen. Zo werken we samen aan vitale dorpen en leefbare buurten.

Wij werken in de zes gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk. In 23 dorpen huisvesten wij ruim 20.000 bewoners in de woningmarktregio Hart van Brabant en West-Brabant.





ONZE DROOM

Onze bewoners ervaren hun huis als een thuis

Leystromen werkt van buiten naar binnen. Bij alles wat we doen, staan onze bewoners centraal. Want wonen gaat over mensen. Ons uitgangspunt is dat we bewoners en samenwerkingspartners actief betrekken bij onze plannen.

1.1 Bewoners denken mee

Kernavonden

Leystromen staat graag dichtbij haar huurders. En vindt het belangrijk om te weten hoe zij over verschillende onderwerpen denken. De ontwikkeling van ons nieuwe koersplan (zie paragraaf 5.1) was aanleiding om dit jaar in alle 6 gemeenten 'kernavonden' te organiseren. Door de overweldigende opkomst hebben we in plaats van 6, maar liefst 10 kernavonden georganiseerd. Ruim 750 mensen kwamen met ons praten over thema's als verduurzaming, veiligheid, verbinding, communicatie, nieuwbouw en leefbaarheid. We kregen veel waardevolle informatie. Zowel over waar bewoners blij mee zijn als over wat voor ons aandachtspunten zijn. Superblij waren we met alle input die we kregen én met de fijne sfeer van alle avonden. Veel van de punten die tijdens de avonden aan de orde kwamen, hebben een plek gekregen in het koersplan.

Tijdens de kernavonden lieten verschillende huurders ons weten graag structureel te willen bijdragen aan participatie en/of inspraak. Dit heeft geleid tot een versterking van participatie op vier gebieden:

- Het organiseren van thema-avonden.
- Meedenken bij specifieke projecten.
- Extra denkracht voor het huurderspanel.
- Formele inspraak.

De kernavonden leidden tot de oprichting van een nieuwe huurdersorganisatie, stichting Huurders Belangen Leystromen (stichting HBL). Enthousiaste huurders uit verschillende gemeenten in ons werkgebied zijn bestuurslid van deze nieuwe stichting. Na een intensieve periode van voorbereiding (bijvoorbeeld het schrijven van statuten en ontwikkelen van een website) is de huurdersorganisatie daad-

werkelijk van start gegaan. Uiteraard organiseert zij vanaf 2024 bewonersbijeenkomsten en gaat zij met huurders in gesprek.

Actieve bewonersgroepen

Ons team Participatie heeft hard gewerkt aan het opzetten van nieuwe bewonerscommissies/bewonersteams, woongenotteams en activiteitencommissies. En dat heeft een duidelijke impact. In het afgelopen jaar zijn maar liefst 12 nieuwe bewonerscommissies opgericht. Daarnaast zien we een flinke groei van 860 extra activiteiten door al deze actieve bewonersgroepen. En bijna 1.000 nieuwe huurders die meedoen aan deze activiteiten. Wij zijn supertrots op de inzet van onze actieve huurders.



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 ons brede huurdersbestand. Het huurderspanel geven we vorm met een groepje actieve huurders die meedenken over voor te leggen vragen, for-

mulering en vormgeving. Een aantal van deze huurders is hierbij aangesloten vanuit de kernavonden (zie vorige pagina). In 2023 vroegen we via het huurderspanel onze huurders twee keer naar hun mening. In de eerste peiling vroegen we om mee te denken over ons nieuwe koersplan (zie paragraaf 5.1). We waren benieuwd welke thema's onze huurders het belangrijkste vinden. Maar liefst 1.700 huurders lieten ons weten wat ze daarvan vonden. Duurzaamheid staat bovenaan met 37%, op de voet gevolgd door nieuwbouw (32%) en leefbaarheid (31%). Deze thema's hebben ondertussen een prominente plek in het koersplan gekregen.

Vanwege de krapte op de woningmarkt zoeken we naar manieren om woningzoekenden sneller aan een woning te kunnen helpen. Met alleen nieuwbouw lossen we het probleem niet op. Daarom zoeken we ook naar andere oplossingen. Eén van die manieren zou kunnen zijn dat een huurder iemand laat inwonen in een slaapkamer die niet gebruikt wordt. Dat noemen we de hospitaregeling. We vroegen ons huurderspanel of ze daarover wilden nadenken. Bijna 2.000 huurders reageerden op onze vraag. Van deze groep hadden 400 mensen een slaapkamer over. Meer dan 50 van hen wilde zeker nadenken om een kamer te verhuren. En 150 mensen wilden dat misschien wel doen. Meer dan 100 huurders gaven aan belangstelling te hebben voor een informatiebijeenkomst. Wij zijn blij met de grote deelname én met het resultaat van deze uitvraag. In 2024 organiseren we informatieavonden over de hospitaregeling.

1.2 Bewoners doen mee

Week van de huurder

Leystromen vierde in oktober 'De week van de huurder'. De betrokkenheid van onze huurders is groot en dat is erg waardevol. Ze praten en denken met ons mee en helpen elkaar in de buurt. Zo werken we samen aan een prettige woonomgeving. We vonden het daarom tijd om onze bewoners een compliment te maken. We vulden een hele week met allerlei leuke en ludieke acties. Zo konden burens elkaar nomineren voor een bloemetje. Samen met twee muzikanten, die zorgden voor muziek, ging onze bestuurder met collega's op pad om bloemen uit te delen. Er werden diverse muzikale koffiemomentjes met bewoners georganiseerd. Een aantal huurders had zich opgegeven voor 'model voor een dag'. Deze bewoners werden in de watten gelegd. Zij kregen een make-over en deden mee aan een fotoshoot. Deze foto's gebruiken we weer voor onze website en folders. Medewerkers die bij huurders over de vloer kwamen, trakteerden op lekkere koekjes en chocolaatjes. In deze week werd ook het hoogste punt in de nieuwbouw Rijen-Zuid bereikt en was er een feestelijke onthulling van een glas-in-loodraam

in de voormalige basisschool De Kring in Rijen. Hier mochten de toekomstige huurders alvast een kijkje nemen in de 8 nieuwe sociale huurappartementen. Deze mijlpalen werden extra feestelijk gevierd. Het was een gezellige en feestelijke week. We kregen mooie, warme reacties van onze huurders. En daar doen we het voor.

Bewoners in het zonnetje

In juli vond onze jaarlijkse zomer high tea plaats. Dit is een middag vol gezelligheid en verwennerij voor onze bewoners. De afgelopen edities organiseerden we dit op ons kantoor in Rijen. Vanaf dit jaar kozen we ervoor de high tea te organiseren in de verschillende kernen. De primeur was voor Goirle. Omdat wij het belangrijk vinden dat de bewoners kennismaken met de collega's van Leystromen, hielpen veel collega's mee bij met het serveren van hapjes en drankjes, de muzikale omlijsting en ontvangst.

In december zetten we bewoners in het zonnetje die zich vrijwillig inzetten voor hun straat of woongebouw. Dat deden we tijdens 3 bedankavonden. Met veel vrolijkheid, muziek en een passend presentje voor iedereen waren het geslaagde avonden.

1.3 Buurtgericht werken

We hebben een begin gemaakt met structurele koffiemomenten in de wijk. Dit kan in de tuin, op de stoep of in de hal van een wooncomplex zijn. Bewoners willen dan vaak bespreken waar ze tegenaan lopen. Voor ons een mooie gelegenheid om de sociale verbinding te maken en tot gezamenlijke actieplannen te komen.

Bij verschillende wooncomplexen beleven bewoners hun directe omgeving ook verschillend. Bij het woongebouw De Regent bijvoorbeeld bekeken we hoe de onderlinge relatie verbeterd kan worden met de zorgpartij die ook in het gebouw gevestigd is.

We zijn altijd op zoek naar verbetering van woonsituaties. Zo ontstond het idee om voor een kerstactie Stichting Wereldklus in te zetten. Begin 2024 zullen hierdoor 2 kinderen kunnen genieten van een complete metamorfose van hun kinderkamer.

Met de actieve bewonersgroepen is een aantal groenprojecten gestart in verschillende complexen: Fagelhof, Sterkenhoeve, Draaiboorn en De Bareel. Leystromen

coördineert de afstemming met de bewoners, betrokken afdelingen van Leystromen en de hovenier.

1.4 Samenwerken met bewoners, partners en collega's

In ons koersplan (zie paragraaf 5.1) beschrijven we het grote belang dat we hechten aan leefbaarheid en participatie. Dit jaar zijn we gestart met een interne projectgroep die onze visie op leefbaarheid vertaalt naar acties in de praktijk. Deze werkgroep besteedt specifiek aandacht aan het verder ontwikkelen van wijkgericht werken, communitybuilding en krachtwerk. Dat doen we samen met bewoners en stakeholders.

Wijkcirkels

Leystromen werkt samen met stakeholders uit de gemeente Hilvarenbeek aan een wijkcirkel. Deze samenwerking is in 2023 voortgezet. Het gaat hier om een fysieke ruimte waar bewoners en professionals kunnen samenkomen. De wijkcirkel is te vinden in de wijk de Schutsboom. Hier is duidelijk behoefte aan versteviging van de sociale cohesie. Deze behoefte is aangegeven door zowel bewoners, netwerkpartners als de gemeente. De wijkcirkel is op deze plek tot stand gekomen omdat er geen andere voorzieningen in de buurt zijn waar bewoners op aan kunnen sluiten. De wijkcirkel is een constructieve vorm om de draagkracht en draaglast uit de wijk met elkaar te verbinden. Vanuit deze verbinding kunnen professionals aansluiten en preventief schakelen, signalen worden vroegtijdig gezien en gedeeld. Krachten worden gebundeld en de buurtgroep kan elkaar helpen met eerste, kleine hulpvragen. Het team Participatie is vanuit Leystromen eens in de twee weken aanwezig. Onze partners weten ons daar te vinden waardoor we de samenwerking verstevigen.

In de wijken Westend en Waterhoef in Oisterwijk ontstond dit jaar een soortgelijk initiatief, samen met ContourdeTwern en de gemeente Oisterwijk. Hier gaan we renoveren, slopen en woningen bouwen. In beide wijken werken wij in de vorm van cirkels. We overleggen samen met de wijkraad die bestaat uit bewoners van de wijk. Dit jaar organiseerden we samen bijvoorbeeld wijkwandelingen voor de bestuurders.

Leystromen vindt een persoonlijke benadering van onze huurder van belang en in deze cirkels is daar aandacht voor. We bellen aan bij bewoners en zijn zichtbaar aanwezig in de wijk voor bewoners en partners. Dat doen we onder andere door onze overleggen en spreekuren in de buurthuizen te plannen.

Communitybuilding

Communitybuilding draagt bij aan een veilige inclusieve gemeenschap en een 'thuis gevoel'. In 2023 verkenden we hoe we nog meer vorm kunnen geven aan communitybuilding. We voeren dit gesprek zowel in- als extern om samen met onze wijkpartners in wederkerigheid communitybuilding op te zetten. Te beginnen bij specifieke projecten zoals gemengd wonen en flexwonen.

Veerkrachtkaarten

Veerkrachtkaarten zijn kaarten op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) die op wijkniveau beschikbaar zijn op de website van Aedes. De kaarten geven inzicht in de draagkracht en draaglast van een wijk. In 2023 gebruikte Leystromen veerkrachtkaarten voor de wijkanalyse van de wijken Waterhoef en Westend. Op basis van deze analyse worden de sociale teams vanuit Leystromen betrokken.

Verder is Leystromen intern aan de slag vanuit het principe van 'krachtwerk'. Krachtwerk is een methodiek waarmee de professional op een krachtgerichte en oplossingsgerichte manier leert werken. De professional kijkt naar de mogelijkheden en kansen in een casus en leert deze te benoemen. Zo wordt de relatie met de bewoner versterkt. Samen kijken naar de mogelijkheden van de bewoner kan leiden tot hulp vanuit onze zorgpartners. Een training krachtwerk voor de Klantteams van Leystromen is opgenomen in het koersplan en krijgt verder vervolg in de komende jaren.

Met gemeenten, welzijnsorganisaties en verenigingen

Steeds vaker zoeken we de samenwerking met gemeenten, ContourdeTwern, Dorpsteam (opbouwwerk) en VIP voor elkaar. VIP voor elkaar is de schakel tussen vrijwilligers, particuliere hulpvragers en organisaties binnen de gemeente Gilze en Rijen. Door mensen en organisaties met elkaar in contact te brengen, komt vraag naar en aanbod van vrijwilligerswerk samen. Dit platform biedt ons de mogelijkheid om vrijwilligers te vinden.

Daarbij nemen we ook deel aan Een tegen Eenzaamheid en Zorg voor Elkaar. Dit zijn projecten die door gemeenten zijn opgezet. Leystromen denkt hierin mee hoe inwoners te bereiken op gebied van eenzaamheid, vergrijzing en sociale netwerken. Wij denken mee als een verbindende en faciliterende partij. Ook welzijnsorganisaties en maatschappelijk betrokken verenigingen sluiten bij deze projecten aan, bijvoorbeeld Senioren Goirle en het Dorpscollectief.



ONZE DROOM

Bewoners voelen zich gezien, gehoord en geholpen

Wij zetten ons met hart en ziel in voor een uitstekende dienstverlening aan onze bewoners. Dat doen we bijvoorbeeld door goed te luisteren. Luisteren naar de vraag van bewoners en naar de mogelijke oplossingen die zij zien. Naar de thema's die zij belangrijk vinden en naar de mogelijke problemen waar ze ondersteuning bij kunnen gebruiken. En natuurlijk ook naar de verbeteringen die zij voor onze dienstverlening zien.

2.1 Onze Dienstverlening

Duidelijke taal

Moeite met lezen, schrijven en rekenen is helaas voor veel mensen een groot probleem. Dat heeft invloed op iemands zelfvertrouwen, functioneren en sociale contacten. Leystromen zet zich daarom in om duidelijke taal te gebruiken en ervoor te zorgen dat persoonlijk contact altijd mogelijk is. In 2022 onderstreepten we dat met de ondertekening van de 'Aanpak Midden-Brabant'. In 2023 zetten we ons actief in om duidelijk te zijn. We trainen onze collega's in het gebruik van duidelijke taal. En we gebruiken steeds vaker beeld in plaats van tekst om iets uit te leggen, bijvoorbeeld met illustraties en instructievideo's. 'Duidelijke taal' is een regelmatig terugkerend onderwerp van gesprek in de organisatie.

KWH

Omdat wij graag willen weten hoe tevreden onze bewoners zijn over onze belangrijkste processen, meet het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) de waardering voor onze dienstverlening. Wij gebruiken de resultaten om onszelf te blijven verbeteren. We meten continu de tevredenheid van bewoners aan de hand van de klantreis die zij maken. Zo kunnen we snel inspelen op het verbeteren van de aandachtspunten.

Scores KWH per 31 december 2023

Onderdeel	Score Leystromen 2023	Landelijke score 2023	Score Leystromen 2022	Landelijke score 2022
Algemene waardering	7,3	7,2	7,3	7,1
Nieuwe woning	7,8	7,7	8,0	7,7
Huur opzeggen	7,7	7,8	8,1	7,9
Reparaties	8,0	7,9	8,0	7,8
Onderhoud	7,6	7,5	7,9	7,6

Ook dit jaar behaalden we het KWH-huurlabel. Onze scores voldoen ruimschoots aan de norm (7 of hoger). Op vier van de vijf onderdelen scoren we zelfs hoger dan de gemiddelde landelijke score. En alle scores voor processen (nieuwe woning, huur opzeggen, reparaties en onderhoud) voldoen aan onze eigen doelstelling uit ons koersplan: 7,5 of hoger. Daar zijn we enorm trots op.

Maar we blijven kritisch. Drie scores zijn lager dan vorig jaar. Dat zien we als een goede stimulans om in het nieuwe jaar extra de schouders eronder te zetten. We hebben in 2023 veel processen onder de loep genomen en aangepast. In 2024 is het tijd de wijzigingen optimaal te benutten en ze te bestendigen.

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 6 bezwaren in 2023 tegen besluiten van Leystromen. Hiervan zijn er 5 niet-ontvankelijk verklaard. Dat betekent dat de klachten niet in behandeling zijn genomen. Deze voldeden niet aan de formele eis dat een geschil eerst voorgelegd moet worden aan de betreffende corporatie.

- 1 Geschil ging over woningruil, dit geschil is niet-ontvankelijk verklaard.
- 1 Geschil ging over overlast, dit geschil is niet-ontvankelijk verklaard.
- 1 Geschil ging over overlast maar betrof geen huurder, dit geschil is niet-ontvankelijk verklaard.
- 1 Geschil ging over een renovatie en het handelen van Leystromen, dit geschil is niet-ontvankelijk verklaard.
- 1 Geschil ging over een reparatie van een mogelijk gebrek, dit geschil is niet-ontvankelijk verklaard.
- 1 Geschil ging over een zav-aanvraag, dit geschil is ongegrond verklaard.

Spreekuren

Leystromen vindt het belangrijk om goed bereikbaar te zijn voor klanten. Ons koersplan heet niet zomaar 'Dichtbij'. Onze bewoners weten ons steeds beter telefonisch en digitaal te vinden. Dat is mooi. Maar we zijn er ook voor mensen die liever echt persoonlijk contact willen. Ons kantoor in Rijen was ook in 2023 5 dagen per week geopend. En we waren weer 'live' te vinden in de grotere gemeenten in ons werkgebied. In Goirle en Oisterwijk waren we elke donderdag op vaste tijdstippen te bezoeken. In 2024 zetten we dit voort.

Digitale dienstverlening

We vinden het belangrijk om op alle digitale kanalen zichtbaar en aanspreekbaar te zijn, ook op social media. In 2023 zijn onze social media kanalen weer gegroeid en kregen we er meer enthousiaste volgers bij. Dit zorgde voor meer naamsbekendheid en zichtbaarheid in ons werkgebied. Facebook gebruiken we vooral voor de communicatie naar onze bestaande maar ook potentiële huurders. We verspreiden lokale nieuwtjes en handige informatie zoals de klusvideo's 'René denkt mee'. Daarnaast kan er via Facebook op een laagdrempelige manier contact met ons worden opgenomen voor vragen of opmerkingen. Uit de cijfers blijkt dat onze Facebookpagina wordt gewaardeerd: dit jaar telden we bijna 12.000 bezoeken. Dat is 80% meer dan in 2022.



Op LinkedIn verspreiden we vooral nieuws over samenwerkingen met partners en onze vastgoedprojecten. Hier zien we met name een flinke toename van het aantal volgers: 400 meer dan in het jaar daarvoor. Uit de cijfers blijkt dat onze social media zorgen voor lokale betrokkenheid en verbinding.

2.2 Informatie over veilig wonen

Je kunt je alleen 'thuis' voelen als je op je gemak voelt in jouw huis én in jouw omgeving. Veiligheid en gezondheid zijn hierbij heel belangrijk. Leystromen begrijpt dit en neemt deze thema's mee in het uit te voeren onderhoud.

Inbraak

Wanneer kozijnen, ramen en deuren vervangen worden, gebeurt dit volgens de geldende normen en regels. Hang- en sluitwerk voldoet aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Zo houden we inbrekers buiten de deur. Beglazing voldoet hierbij aan de doorvalveiligheid, om de gevolgen van lichamelijk letsel door eventueel brekend en vallend glas zo klein mogelijk te maken.

Brandveiligheid

Op het gebied van brandveiligheid is dit jaar veel gebeurd. Naast diverse controles van de brandweer op verschillende locaties, komt er regelmatig hernieuwde wet- en regelgeving die normen en eisen concreter maken. Deze zaken hebben ons er extra bewust van gemaakt dat brandveiligheid een belangrijk thema is. Daar moeten we onze bewoners bij betrekken en correct over informeren. Daarnaast hebben we onze bewoners zelf hard nodig om onze complexen veilig te houden.

We organiseerden daarom dit jaar informatieavonden met de brandweer op verschillende locaties. Bewoners werden daar geïnformeerd over eisen, wetgeving en verantwoordelijkheden. En we zorgden voor een stappenplan, zodat bewoners weten wat ze moeten doen als het alarm van een brandmeldinstallatie afgaat.

Bijna alle woningen en appartementen binnen ons bezit zijn voorzien van rookmelders volgens de nieuwe wetgeving. Enkele bewoners wilden niet dat we een rookmelder plaatsten. Onze collega's van het team Sociaal beheer zijn hiermee aan de slag.

De nieuwe wetgeving maakt strenge eisen concreet. Zo mogen in vluchtroutes geen brandbare materialen staan. Dit betekent voor bewoners dat hallen niet meer aangekleed en versierd mogen worden en dat bijvoorbeeld eventuele zitjes

verwijderd moeten worden. Zelfs oud papier of afval mag niet (tijdelijk) op de gang geplaatst worden. Voor de minder mobiele bewoners is er nog een extra uitdaging; scootmobielen mogen niet meer in openbare ruimtes van een complex geplaatst worden. Hiervoor moeten we aparte stallingen maken. Het afgelopen jaar zijn we hier op meerdere locaties mee aan de slag gegaan.

Overig

Verder doen we elk jaar asbestinventarisaties voor we onderhoud aan woningen doen. En risicofactoren als legionella nemen we ook heel serieus. We controleren daar regelmatig op.

2.3 Denken in mogelijkheden

Voorkomen en bestrijden van financiële problemen

In 2023 waren de effecten van de stijging van de energieprijzen en de hoge inflatie nog te merken voor onze huurders. Daarom hebben we in 2023 de acties voor het beheersen van de totale woonlasten voor onze huurders voortgezet. We blijven onze huurders via onze communicatiekanalen informeren over mogelijkheden tot energiebesparing, zoals met onze 'René denkt mee'-filmpjes.

Budgetcoaching en schuldhulpverlening

In 2023 werkten we, net als voorgaande jaren, met een externe budgetcoach. Deze budgetcoach begeleidt onze klanten die in betalingsproblemen komen. Dit jaar werden 13 klanten begeleid bij betalingsproblemen. In totaal hebben wij vanaf 2019 tot heden 22 klanten bij de budgetcoach aangemeld. Op dit moment worden hiervan nog 9 mensen begeleid. Inmiddels werken alle gemeenten in ons werkgebied met de Kredietbank samen voor schuldhulpverlening.

Ook Leystromen werkt intensief samen met de gemeenten en de Kredietbank om te komen tot gezamenlijke oplossingen. Zo is er regelmatig afstemming op casusniveau. Uiteraard gaat hier meestal een melding via Vroegsignalering aan vooraf.

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.

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.

Leystromen heeft dit jaar 62 huurders aangemeld voor Vroegsignalering. Sommigen meerdere keren. Dit aantal is exact hetzelfde als in 2022.

Armoede Akkoord

In vervolg op de Armoede-debatavond van vorig jaar kwamen organisaties, verenigingen, geloofsgemeenschappen, overheid en politiek bij elkaar om hun krachten te bundelen. Dat leidde dit jaar tot de ondertekening van het Armoede Akkoord. Leystromen zette daar ook vol overtuiging een handtekening onder. Het Akkoord maakt zichtbaar waar we iets voor elkaar kunnen betekenen. We blijven elkaar ontmoeten om het Akkoord te realiseren. In 2023 startten we intern een multidisciplinaire werkgroep om de servicekosten zo goed mogelijk onder controle te houden. Door te monitoren kunnen we zo nodig bijsturen.

Aanpak (energie)armoede

Onze aanpak kent verschillende pijlers:

Samen met de gemeenten en lokale energicoöperaties 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 heeft ook een werkgroep die met de inzet van ons betaalbaarheidsfonds maatwerk kan leveren bij armoede. We bespreken dilemma's die we tegenkomen in situaties rond onze bewoners. Er is een gereserveerd bedrag beschik-

baar dat ingezet kan worden voor huurders die buiten hun schuld in financiële problemen zijn gekomen. In 2023 werd het betaalbaarheidsfonds 2 keer ingezet. In totaal ging dit om een bedrag van € 1.851,63. Ook zorgvuldig huurbeleid vormt een pijler (zie paragraaf 4.6).

De VoorzieningenWijzer

Helaas zijn er nog steeds huurders die alle eindjes aan elkaar moeten knopen. Waar mogelijk leveren wij graag onze bijdrage aan het bestrijden van armoede. Daarom gingen we dit jaar met de gemeenten Alphen-Chaam, Gilze en Rijen en Baarle-Nassau in gesprek over deelname aan de VoorzieningenWijzer. Via deze online tool kunnen inwoners van die gemeenten nagaan of er nog voorzieningen zijn waar zij gebruik van kunnen maken, bijvoorbeeld toeslagen en gemeentelijke regelingen. Ook kunnen zij daar eenvoudig een objectieve vergelijking maken tussen zorgverzekeraars en energieleveranciers. 83% van de mensen die gebruikmaakt van de VoorzieningenWijzer blijkt nog gebruik te kunnen maken van extra voorzieningen. Gemiddeld kunnen zij daar 600 euro per jaar door besparen. Dat lijkt misschien niet veel, maar kan wel net het verschil maken tussen wel of niet rondkomen aan het einde van de maand. Gelukkig hebben wij in de 3 gemeenten goede partners gevonden om samen deel te nemen aan de VoorzieningenWijzer. Op 1 november van dit jaar zijn we officieel live gegaan. Leystromen neemt een gedeelte van de kosten voor deelname aan de VoorzieningenWijzer voor haar rekening. We hopen zo onze huurders (en andere inwoners van de gemeenten) te helpen wat meer financiële armslag te creëren. In februari 2024 zal een evaluatie plaatsvinden van de eerste maanden. Daarna gaan we ook met de andere gemeenten in gesprek over deelname.

2.4 Samen met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties

Leystromen is ervan overtuigd dat we de opdrachten die voor ons liggen niet alleen kunnen oppakken. Hier is het hele maatschappelijk middenveld voor nodig. Steeds meer zien we dat kruisverbanden een voorwaarde zijn voor het oplossen van problemen.

Behalve partners als de gemeenten en politie, hebben we ook nauwe relaties met zorg-, welzijns-, en doelgroeporganisaties bijvoorbeeld voor ouderen en jongeren. We treffen elkaar in convenanten, bij beleidsvorming, aan overlegtafels, in buurten en wijken en rond casuïstiek.

ARMOEDE AKKOORD

14 september 2023

Organisaties, verenigingen en geloofsgemeenschappen, overheid en politiek hebben elkaar nodig om armoede in de gemeente Gilze en Rijen te voorkomen en te bestrijden. We spreken van armoede wanneer mensen langdurig moeite hebben om rond te komen en daardoor niet mee kunnen doen.

Wij vinden het normaal dat:....

1. in Gilze, Hulten, Molenschot en Rijen geen armoede is;
2. inwoners verantwoordelijkheid voor zichzelf en hun naasten kunnen nemen;
3. inwoners, waar nodig, steun en perspectief krijgen;

Basisbehoeften

4. inwoners in hun eigen bestaan kunnen voorzien en als het mogelijk is door voldoende loon uit betaald werk;
5. wonen en woongenot voor iedere inwoner betaalbaar en energiezuinig is, of het nu koop of huur is;
6. er geen drempels zijn voor toegang tot de gezondheidszorg;
7. kinderen en volwassenen zichzelf goed kunnen verzorgen en voldoende en gezond kunnen eten;
8. kinderen in het onderwijs een gelijke start kunnen maken;
9. alle inwoners (taal-)basisvaardigheden en digitale mogelijkheden hebben;

Belemmeringen doorbreken

10. verantwoordelijkheden in de huiselijke sfeer jongeren niet belemmeren in hun school of opleiding;
11. jongeren niet kiezen voor de straat of thuiszitten, maar kiezen voor school. En dat sport en cultuur voor hen toegankelijk zijn;
12. inwoners zonder werk worden begeleid naar betaald werk, of voor wie dat een stap te ver is, naar een andere zinvolle besteding;
13. we juist voor kwetsbare groepen zorgen dat ze kunnen deelnemen aan onze samenleving;

Regelingen

14. een fysiek zorgloket goed bereikbaar is, drempels worden weggenomen en begeleiding soms noodzakelijk is;
15. inwoners met een laag inkomen in aanmerking komen voor kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen en heffingen;
16. stapeling van schulden, vooral bij mensen met een laag inkomen, wordt voorkomen en wordt weggewerkt;
17. regelingen ten aanzien van armoede makkelijk toegankelijk en bekend zijn en eenvoudig en eenduidig toe te passen;
18. geld voor mensen in armoede ook bij hen terecht komt.

Ondertekend door:

CDA	D66	Gemeentebelang	Groen Gilze en Rijen	Kern 25	PvdA
Weggeefloek Gilze en Rijen	Jeugdfonds Sport & Cultuur Brabant	Taalhuis Midden Brabant	Caritas Parochie Sint Jan de Dooper Alphen-Gilze	Diocesis PKN Dongen-Rijen	Stichting Leergeld
Caritas Parochie Heilige Geest Rijen	Voedielbank	Adviesraad	Kredietbank	GGD	Speel-othek't Treetje
Moskee Imam I Azam	FNV Grensstreek Leisnoom				

Zorg- en welzijnsorganisaties zijn onze samenwerkingspartners en zakelijke klanten. De samenwerking met hen is van groot belang om te zorgen voor passende huisvesting en een leefbare woonomgeving voor alle doelgroepen. We richten ons op verschillende aspecten, zoals het faciliteren van langer zelfstandig wonen, beschikbaarheid van zelfstandige woningen voor specifieke doelgroepen, geschiktheid van bestaande woningvoorraad en het creëren van nieuwe woonvormen.

Door mee te denken in het (strategisch) vastgoedplan van zorgorganisaties hebben we een veel beter beeld van de behoeften van zorginstellingen en kunnen we daar goed op inspelen. En kunnen we ook tegemoetkomen aan specifieke vereisten op het gebied van zorgvastgoed. Vanuit de regelgeving is wonen en zorg gescheiden. Dat biedt zorgvragers meer keuzevrijheid, bevordert langer zelfstandig wonen en draagt bij aan de financiële houdbaarheid van het zorgstelsel. Dit is een complexe puzzel waarbij we als woningcorporatie nauw moeten samenwerken met zorginstellingen en gemeenten.

In 2023 zijn er slechts een paar veranderingen geweest bij huurders van de Bedrijfs Onroerend Goed (BOG)-panden. Eén daarvan is de verhuur aan Abel. Dat is een kleinschalige dagbesteding voor senioren die thuis wonen en die, lichamelijk en/of geestelijk, om intensieve aandacht en hulp vragen. We hebben hen heel passend kunnen huisvesten in een ruimte op de begane grond van het wooncomplex Het Palet in Rijen. Aan het Sint Janshof in Baarle-Nassau heeft Thebe een kantoorruimte verlaten en een andere kantoorruimte gehuurd. De vrijgekomen ruimte wordt nu (tijdelijk) als werk- en vergaderruimte gebruikt door medewerkers van Leystromen. Bij de overige BOG-panden zijn geen mutaties geweest. We hebben wel enkele huurcontracten kunnen verlengen zodat we de prettige samenwerking met deze huurders voor langere tijd kunnen voortzetten.

Woonzorgvisie

In aansluiting op de eerder uitgevoerde woonzorganalyse spraken we in de regio eind 2022 af een regionale woonzorgvisie op te stellen. Deze bevat afspraken over regionale kaders en richtingen op hoofdlijnen. Deze wordt in 2024 verder uitgewerkt in samenwerkingsafspraken, convenanten en/of prestatieafspraken. Daarnaast worden aparte gemeentelijke woonzorgvisies opgesteld met een lokale uitwerking van de regionale afspraken en aanvullende lokale speerpunten.

In 2023 is de concept-woonzorgvisie opgeleverd. Dit concept wordt eind 2023/begin 2024 voorgelegd aan de bestuurders van betrokken organisaties.

De samenwerking met de zorgpartijen (groot en klein) is ook dit jaar weer belangrijk en waardevol gebleken. We hebben vaak overlegd over thema's die ons beide raken. Zo spraken we met een aantal zorgpartijen over wat wij kunnen doen om zorg efficiënt in te richten. Soms konden we meedenken door onderling te wisselen tussen intra- en extramurale appartementen zodat er betere looproutes

ontstonden. En we dachten mee hoe meer eenheden tot een betere (meer kosten-dekkende) bedrijfsvoering van de zorg kon leiden.

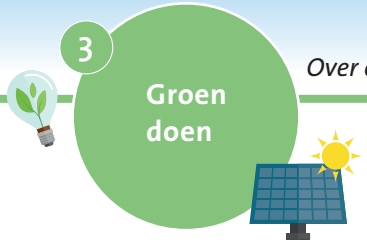
We maakten ook afspraken met een zorgpartij om tot verbetering van het meldingsproces van reparatieverzoeken te komen. Dit leverde voor beide partijen winst op.

Masterclasses

Vanuit het belang om goed en dichtbij onze stakeholders te staan, heeft Leystromen twee Masterclasses georganiseerd voor gemeenteraadsleden van de gemeenten Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk en voor de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen. Raadsleden kregen op een interactieve manier inzicht in de thema's van de woningcorporatie: nieuwbouw, verduurzaming, woonruimteverdeling en leefbaarheid.

Naast een kennisquiz en een presentatie hadden we 4 dilemma-tafels ingericht. Tijdens de presentatie blikten we terug op de sociale woningbouw in de afgelopen eeuw. Daarnaast lieten we zien hoe de markt voor de sociale huurwoningen er momenteel uitziet. Hoeveel mensen zoeken een woning? Hoeveel personen wonen gemiddeld in een woning? Welke leeftijd hebben deze mensen? Hoe ziet het gezin er uit? Maar ook, hoeveel woningcorporaties zijn er? Hoeveel huizen hebben zij samen? En wat voor huizen zijn dat?

Tijdens de dilemma-tafels mochten de raadsleden zelf ervaren hoe wij binnen Leystromen dagelijks afwegingen maken. Dit gaf inzicht in de dilemma's waar wij in de praktijk tegenaan lopen. Dat hebben de raadsleden als zeer waardevol ervaren. Zo kregen zij een beter beeld van de afwegingen die gemaakt moeten worden.



ONZE DROOM

Bij ons woon en werk je groen

Duurzaamheid is een van onze strategische hoofdthema's. Wij investeren al jaren in de verduurzaming van onze woningen. Dat draagt bij aan een goed woonklimaat en betaalbare woonlasten. En onze bewoners hebben via het huurderspanel aangegeven dat zij verduurzaming van hun woningen als topprioriteit zien.

3.1 Investeren in duurzaamheid

In 2023 zijn we voortvarend verdergegaan met het verduurzamen van onze woningen. In totaal hebben we 524 woningen verduurzaamd samen met onze vaste verduurzamingspartners. Dat is inclusief een aantal woningen waarvan de uitvoering in 2023 gestart is maar die in 2024 opgeleverd worden. We kiezen hierbij voor een integrale aanpak, waarbij we de uitvoering van de werkzaamheden combineren met planmatig onderhoud. Bijvoorbeeld het vervangen van daken en het herstellen van kozijnen en schilderwerk.

Daarnaast hebben we concrete plannen gemaakt voor alle woningen met een E, F of G-label. Ons streven is om uiterlijk eind 2026 alle woningen met E, F of G-label aangepakt te hebben. Hiermee lopen we voor op de ambities die afgesproken zijn in de landelijke nationale prestatieafspraken (uiterlijk 2028).

Ook op het gebied van duurzame installaties gaan we de komende periode stappen zetten. Naast diverse pilots die al lopen, zijn we bezig met het opstellen van een plan van aanpak voor de verduurzaming van de installaties voor ons hele woningbezit. Deze aanpak wordt in 2024 vastgesteld. Dit sluit aan op de landelijke ambities op het gebied van de energietransitie (van aardgas naar duurzame energiebronnen).

3.2 Groen doen in 2023

De hoge energieprijzen van de afgelopen jaren, hebben ervoor gezorgd dat het thema verduurzaming erg leeft bij bewoners. En terecht. Het verduurzamen van de woningen draagt bij aan energiezuiniger wonen; beter voor het klimaat en voor de portemonnee van onze bewoners.

Het afgelopen jaar hebben we onze manier van verduurzamen aangepast. Niet meer simpel en effectief isoleren van een woning. Maar juist slim en efficiënt verduurzamen. Dat betekent dat we verduurzaming zoveel mogelijk combineren met (vervroegd) planmatig onderhoud. Daarbij zetten we extra stappen op het gebied van isolatie. Denk hierbij aan het vervangen van kozijnen door kozijnen met driedubbele beglazing. En het vervangen van dakpannen in combinatie met isolatie van het dak vanaf de buitenkant in plaats van vanaf de binnenkant. Dit heeft een hoger rendement en minder overlast voor de bewoners. En het zorgt voor een grotere CO₂ reductie, een beter energielabel en een extra stap in de richting van de isolatiestandaard. Maar het betekent ook dat de projecten duurder zijn (in 2023 gaven we ongeveer 18 miljoen euro uit aan projectmatige verduurzaming) en meer voorbereidingstijd vragen van zowel Leystromen als de aannemer. Zo moeten er vergunningen aangevraagd en beoordeeld worden en moeten bewoners uitgebreider geïnformeerd worden. Het hele proces is daarom dit jaar opnieuw ingericht.

We konden daardoor niet alle projecten die voor 2023 gepland stonden (volledig) uitvoeren. Deze pakken we begin 2024 direct op.

Overzicht energielabels

LABELS	stand 31-12-2023		stand 31-12-2022	
	Percentage	Aantal woningen	Percentage	Aantal woningen
A+ (++)	6%	621	6%	610
A	36%	3.513	34%	3.310
B	20%	1.937	20%	1.895
C	28%	2.733	28%	2.755
D	7%	629	7%	713
E	2%	196	3%	295
F	1%	93	2%	157
G	0%v	29	0%	27
onbekend	0%	4	0%	6
Totaal	100%	9.755	100%	9.768

De energielabels van woningen die in 2023 zijn verduurzaamd of een aanbod voor zonnepanelen hebben gehad, zijn nog niet geactualiseerd. Bovenstaand overzicht is dus een minimum van de huidige stand; verwerking van de afgesloten projecten heeft een positieve invloed op de stand van zaken met betrekking tot de energielabels.

Wet natuurbescherming

Om te voldoen aan de vereisten uit de generieke ontheffing hebben we dit jaar van april tot en met oktober een nulmeting uitgevoerd. Daarbij is in kaart gebracht waar binnen ons woningbezit beschermde soorten voorkomen. Deze nulmeting is de basis voor het soortenmanagementplan (SMP) en is uitgevoerd om de verzamelde gegevens van 2019/2020 te verrijken. In 2023 deden we aanvullend ook kwalitatief en kwantitatief soortgericht onderzoek (monitoring) bij 5 projecten.

Onze generieke ontheffing loopt tot eind 2024. De voorbereidingen voor het aanvragen van een verlenging zijn in volle gang. Hiervoor leveren we een rapportage aan die gezien kan worden als een evaluatie van het SMP. Deze rapportage is leidend voor de aanvraag tot verlenging.

In 2023 startten we met de ecologische voorbereiding van projecten die in 2024 uitgevoerd worden. 30 projecten (675 woningen) zijn in het najaar ongeschikt gemaakt voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Voor één project is aanvullend een goedkeuringsbesluit aangevraagd voor het ongeschikt maken van bijzondere verblijfplaatsen. Begin 2024 starten we met het inbouwen van nestkasten.

Het is onze nadrukkelijke wens om ook particulieren, die onder hetzelfde dak wonen als onze huurders, te betrekken bij onze verduurzamingsplannen. Maar omdat de ontheffing alleen van toepassing is op onze woningen is dat nog steeds een struikelblok. Daarom hebben we eind 2023 een verzoek tot wijziging ingediend. Wij verwachten in het eerste kwartaal van 2024 goedkeuring op de aanvraag.

In september is een interne kennissessie gehouden voor de projectleiders verduurzaming en nieuwbouw zodat men goed op de hoogte is van de geldende regelgeving. En dat bij iedereen bekend is wat het werken met een generieke ontheffing precies betekent.

Klimaatadaptief, circulair en biobased bouwen

Klimaatadaptief

Gemeente

In de meeste actuele bestemmingsplanwijzigingen heeft de desbetreffende gemeente al in klimaatadaptieve buitenruimtes voorzien. Bijvoorbeeld wadi's, infiltratieriolen en hemelwaterafvoer op maaiveld. Leystromen bereidt haar woningen daarop voor.

Leystromen

Wanneer Leystromen met een nieuwe bewoner een huurcontract afsluit, vragen we steeds nadrukkelijker om verharding van tuinen en terrassen zoveel mogelijk te beperken. Dit jaar deden we samen met de bewoners in de Militaire Wijk in Rijen-Zuid een proef om meer bewustwording te creëren. Hiervoor werkten we samen met bewoners aan de (her)inrichting van de omliggende openbare ruimten.

Circulair

Bouwproducten

Bij de sloop van woningen in de Militaire Wijk in Rijen-Zuid is voorafgaand aan de sloop aan de buurtbewoners gevraagd welke bouwmaterialen van de te slopen woningen zij graag wilden gebruiken. Bijvoorbeeld dakpannen, buiten-/binnendeuren, keukenblokken en zonwering. Van deze mogelijkheid tot hergebruik is dankbaar gebruik gemaakt. Voor wat er daarna nog gesloopt moest worden hebben we een aanbesteding gedaan. Circulair gebruik van sloopmaterialen vormde een onderdeel van het selectieproces.

Groen

Naast het hergebruik van de bouwmaterialen van de sloop in de Militaire Wijk, boden we de buurtbewoners ook het aanwezige overblijvende groen aan. Planten en kleine bomen kwamen zo weer goed terecht.

Biobased

Onderzoek

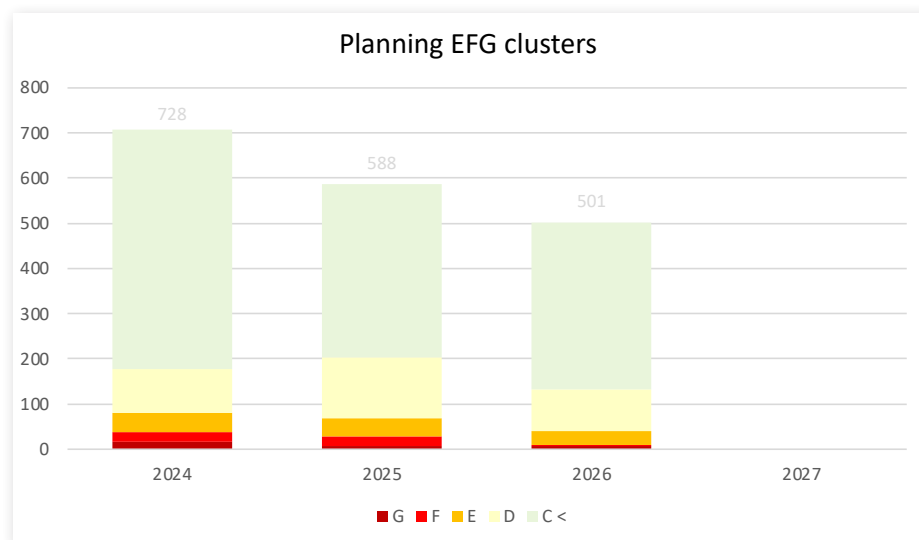
In 2023 deden we onderzoek naar de (on)mogelijkheden van de toepassing van biobased bouwproducten/-materialen. De nu bekende bouwsystemen in hout zijn inmiddels geïnventariseerd en beoordeeld (mede door bezoek aan demo-

woningen). Een volgende stap in 2024 is de inventarisatie van wand-/vloeropbouw met andersoortige isolatiematerialen. Ook willen we in 2024 een project opstarten waarbij we werken met een volwaardig skelet van hout (opvolgend aan een eerder project, De Wingerd in Oisterwijk).

3.3 Groen blijven doen

Woningcorporaties hebben een afspraak met branchevereniging Aedes om eind 2023 een gemiddelde van energielabel B per gemeente te hebben. Dit doel realiseerden we al in 2022.

Door de prestatieafspraken die we in 2022 maakten, hielden we de meerjarenverduurzamingsplanning nog eens tegen het licht. Slecht geïsoleerde woningen (woningen met een energielabel van E, F of G) komen als eerste aan de beurt en moeten uiterlijk in 2028 verduurzaamd zijn*. Het is onze ambitie om eind 2026 onze laatste woningen met E, F en G labels verduurzaamd te hebben. Dit doen we door een clustermatige aanpak, waarbij ook woningen met betere energielabels meedoen en verbeterd worden binnen de projecten.



*Woningen binnen renovatie- en sloop-/nieuwbouw projecten zijn hier niet in meegenomen.

Voor projecten die in 2024 gepland staan, is ruim 23 miljoen euro in de begroting opgenomen. Om de investeringen zo efficiënt mogelijk in te kunnen zetten, is de inrichting van projecten belangrijk. We bekijken daarom of we woningen bij ver-

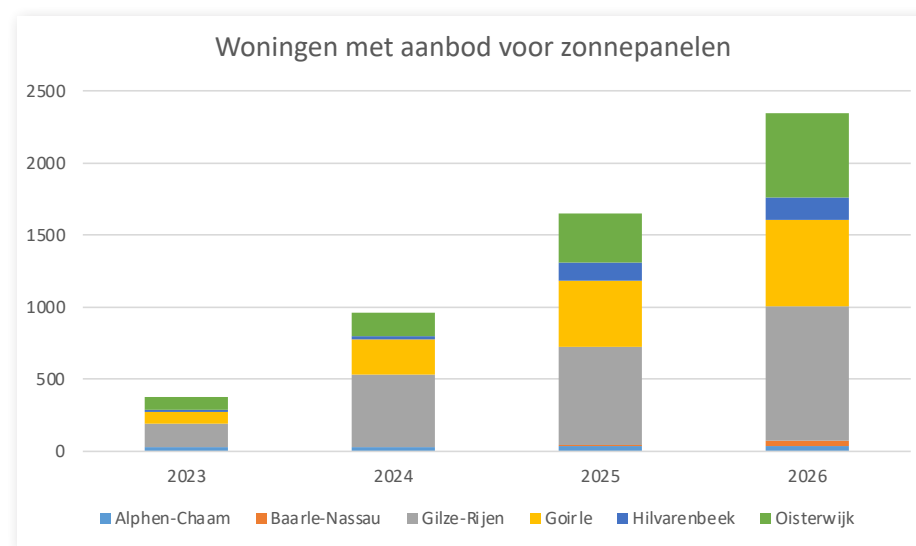
duurzaming ook kunnen voorzien van een energiezuinige en duurzame installatie (een (hybride) warmtepomp) of dat we een badkamer-, keuken-, en toiletrenovatie aan kunnen bieden. Op deze manier worden de verduurzamingsprojecten 'investeringsprojecten'.

Wanneer we installaties onderdeel laten zijn van het verduurzamingstraject, is het belangrijk input te krijgen van de partijen met veel kennis hierover en die deze installaties moeten gaan onderhouden. We hebben hier het afgelopen jaar al op voorgesorteerd door onze vaste installatiepartners bij het traject te betrekken en prijsafspraken te maken voor een projectmatige samenwerking (eenheidsprijzen).

3.4 Groen opwekken: iedereen moet mee kunnen doen

In 2022 startten we projectmatig een aanbodtraject om bewoners de kans te geven om tegen een gebruiksvergoeding zonnepanelen af te nemen. Het deelnamepercentage ligt nu op ongeveer 55%.

Inmiddels hebben we de 'testfase' ruimschoots doorlopen en is de contractperiode van onze partner afgelopen. Uit het nieuwe inkooptraject hebben we een nieuwe partner geselecteerd. Dit jaar is het tijd om op te schalen; alle verduurzaamde woningen krijgen na afronding van de projecten een aanbod voor zonnepanelen.



*In deze grafiek zijn alleen aanbiedingen binnen verduurzamingsprojecten opgenomen. Renovatieprojecten en complexmatige installaties zijn hier niet in opgenomen.

Hier ligt nog wel een uitdaging. Het elektriciteitsnet blijkt niet altijd geschikt om een aanbod te kunnen doen. En er is in 2023 nog onduidelijkheid over de salderingsregeling en de maandelijkse gebruiksvergoeding die door stijgende rentes hoger is dan voorgaande jaren.

Postcoderoos

In 2023 hebben we uitgebreid onderzocht hoe we zonne-energie nog meer kunnen inzetten voor onze bewoners. We vinden het een goede optie om onze daken van meergezinswoningen beschikbaar te stellen aan een zonnecoöperatie voor een Postcoderoos. Bewoners binnen een bepaald postcodegebied krijgen dan de kans om de komende 15 jaar te besparen op hun energierekening. Besluitvorming hierover volgt in 2024.

Groen doen in onze eigen organisatie

Mobiele vleermuizenkast

Op ons kantoor hadden we een primeur: de eerste mobiele vleermuizenkast. Vleermuizenkasten en andere nestkasten worden ingezet bij renovatie- en sloop/nieuwbouwprojecten vanuit de Wet op de natuurbescherming. In de spouwmuren en onder het dak van de woningen kunnen vleermuizen of gierzwaluwen verblijven. Om deze dieren te beschermen nemen we maatregelen om te voorkomen dat de dieren zich op deze plaatsen nestelen. We zorgen voor nieuwe verblijven door het plaatsen van nestkasten.

Buitenzijde kantoor

We vergroenden de binnentuin van ons kantoor; terrastegels maakten plaats voor meer groen. We brachten gevelbekleding aan met planten. En vogel- en vleermuiskasten kregen ook een plek aan de gevel.

Afvalscheiding

In 2023 voerden we bijna 52.000 kilo afval af, verdeeld over 17 afvalstromen. Van dit afval werd een kleine 84% gerecycled. Een mooi resultaat. We blijven onze collega's actief stimuleren om onze CO₂-voetafdruk te verkleinen.

Nationale klimaatweek

Om aandacht te vragen voor het klimaat konden huurders tijdens de Nationale Klimaatweek (30 oktober t/m 5 november) meedoen met een prijsvraag. Ze konden hiermee een aantal leuke 'groene' prijzen winnen, zoals grondspots die werken op zonne-energie of een regenton.



ONZE DROOM

Iedereen heeft een passend en betaalbaar thuis

Er is woningnood. Er zijn veel woningzoekenden die een passende woning willen bemachtigen. Zoektijden lopen op en de doorstroming loopt vast. De woningmarkt zit dus behoorlijk op slot.

Daarnaast veranderen woonwensen. Daar ligt ook een uitdaging voor ons. We willen afstemmen op veranderende wensen en behoeften. En een rijke variatie aan goede én betaalbare woningen en woonconcepten bieden. Daar zetten wij onze schouders onder.

4.1 Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie is de basis voor besluitvorming over het beheer en de transitie van onze vastgoedportefeuille. Aangezien de zes gemeenten in ons werkgebied elk een apart woningmarktgebied vormen, beschikken we over een wensportefeuille en bijbehorende transformatieopgaven per gemeente.

Op 9 maart 2023 is de regionale Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT)-Woondeal gesloten door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Noord-Brabant, de gemeenten en corporaties binnen het gebied van de SRBT waaronder Leystromen. Bijzonder is dat alle corporaties in de SRBT hebben meegetekend. Voor Leystromen is dit van belang, omdat we daarmee de regionale opgave die er ligt nadrukkelijk onderschrijven. Hoewel de lokale behoefte zeker niet overal even groot is, staan we wel aan de lat voor de regionale opgave.

Vanuit Leystromen hebben we op proactieve wijze een bijdrage geleverd aan de Woondeal. Er zijn twee bestuurlijke opdrachten geformuleerd die samen met gemeenten en corporaties uitgevoerd worden in 2023/2024. Het gaat om het organiseren van een 'versnellingsstafel' met als doel om meer bouwprojecten daadwerkelijk (sneller) te realiseren. En het uitwerken van de opgave per gemeente (naar evenredigheid) voor de periode 2027 t/m 2030, rekening houdend met de nieuwe provinciale prognosecijfers die ook weer hoger uitvallen.

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. We houden hierbij rekening met het feit dat er steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens komen. En met name de groep 75-plussers neemt de komende jaren in omvang toe. Het is van belang dat we zorgen voor een passende woningvoorraad.

Nieuwbouw en renovaties/verduurzaming zijn daarom een belangrijk onderdeel van onze portefeuillestrategie. 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 of slopen. In 2023 stonden nog meerdere complexen 'in onderzoek'. Het grootste deel hiervan heeft nu een definitief strategielabel gekregen. Voor enkele complexen wordt nog onderzocht of deze mogelijk in aanmerking komen voor herstructurering.

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. Daarbij kijken we ook scherp naar de mate van versnippering.
- Leveren van een bijdrage aan de wijkopbouw.
- Genereren van verdien capaciteit.

Er is voor elke gemeente een 'Verkoopopgave 2023' opgesteld, uitgaande van ongeveer 30 verkopen van de totale voorraad. 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 grootschalige renovatieprojecten.

Eind 2023 is er een klein aantal wijzigingen doorgevoerd in de woningen die voor potentiële verkoop gelabeld zijn. We kozen ervoor om van 2025 t/m 2028 gemiddeld 35 woningen te verkopen.

Sloop

Naast verkoop kunnen ook woningen onttrokken worden aan de voorraad door sloop. Sloopplannen bieden de mogelijkheid om binnen een bepaalde wijk te differentiëren en kwaliteit toe te voegen. Voorafgaand aan een sloopbesluit, vindt er een nadrukkelijke analyse plaats naar het huidige bezit. We kijken daarbij naar de wijksamenstelling, onderhoudsstaat, type bezit, en verdichtingsmogelijkheden. Dit scenario zetten we af tegen alternatieve plannen, zoals renovatie en/of verkoop.

Aankoop

Vanuit de portefeuillestrategie wordt nu nog niet actief gestuurd op aankoop als onderdeel van de transformatieopgave. Op basis van een grondige analyse nemen we een besluit om wel of niet tot aankoop over te gaan.

Nieuwbouw

In de Regionale Woondeal SRBT is opgenomen dat voor de periode 2022 t/m 2026 de bouwopgave in de 6 gemeenten uit ten minste een kleine 2.750 woningen bestaat. Voor Leystromen komt dit neer op een opgave van circa 770 sociale huurwoningen t/m 2026. Dit is beduidend meer dan waar eerder vanuit gegaan werd. Dit komt voornamelijk door een hogere huishoudensprognose in combinatie met het rijksbeleid (wenselijk aandeel sociale huur). Gezien het feit dat de voorraad in onze gemeenten (ruim) onvoldoende aansluit bij de wenselijke '30% sociale huur' en de regionale opgave is er sprake van een forse opgave.

Vanwege deze opgave, stelden we de planning bij voor het gemiddeld aantal jaarlijks op te leveren nieuwe woningen van 115 naar 162 per jaar in de periode 2024 tot en met 2030. Dat is inclusief 127 flexwoningen.

Op initiatief van Leystromen hebben overleggen met gemeenten plaatsgevonden over de lokale nieuwbouwopgave, projecten en (potentiële) locaties, rekening houdend met de opgave vanuit de Regionale Woondeal. Zo streven we ernaar om in een vroegtijdig stadium consensus te krijgen over woningaantallen en de programmering. Dit wordt in 2024 voortgezet.

4.2 Prestatieafspraken

Leystromen heeft te maken met nationale prestatieafspraken en waar nodig de doorvertaling hiervan in lokale prestatieafspraken met de gemeenten. De nationale prestatieafspraken bestaan uit vier hoofdthema's: beschikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid. Intern peilen we tweemaal per jaar of we nog voldoen. In 2023 lagen we op schema.

De resultaten op thema-niveau worden besproken in de verschillende hoofdstukken in dit jaarverslag.

De nationale prestatieafspraken vormen dus een belangrijke basis voor de doorvertaling hiervan in de lokale prestatieafspraken. Ook de afspraken uit de woondeal zijn per gemeente van belang in de lokale afspraken, zodat concretisering en uitvoering voldoende aandacht krijgen.

Met 6 gemeenten maakten we prestatieafspraken voor het jaar 2023. Met de gemeente Oisterwijk liepen al meerjarige afspraken. Deze hebben we voor 2023 geconcretiseerd in een zogenaamde jaarschijf. Belangrijke onderwerpen hierin zijn bijvoorbeeld het versnellen van duurzaamheidsmaatregelen. Waardoor woningen met een EFG-label mogelijk sneller dan de richtlijnen van de rijksoverheid verduurzaamd kunnen worden. Maar ook thema's als leefbaarheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid ontbreken niet in de lokale prestatieafspraken.

4.3 Woningbouwopgave

Oplevering nieuwbouwprojecten

In 2023 leverden we 8 woningen op in het volgende nieuwbouwproject:

- Rijen, voormalige Kringlocatie
8 woningen

In het bestaande hoofdgebouw van de voormalige school de Kring heeft Leystromen 8 huurappartementen ontwikkeld. Het complex bestaat uit 2 bouwlagen. Elke bouwlaag heeft 4 appartementen die bestemd zijn voor alle doelgroepen. De huurprijs hebben we onder de eerste aftoppingsgrens gehouden zodat 1- en 2-persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag hier kunnen wonen. Een bijzonder detail is dat we het oorspronkelijke glas-in-lood raam na afronding van de werkzaamheden hebben teruggeplaatst.

In onze begroting zijn we voor 2023 uitgegaan van de oplevering van 38 nieuwbouwwoningen. We hebben dus 30 woningen minder opgeleverd dan waar we

eerder vanuit gingen. Deze 30 woningen betroffen alle flexwoningen. Reden van deze vertraging ligt in het beschikbaar komen van geschikte locaties, het doorlopen van een zorgvuldig traject met omwonenden en de benodigde tijd om aansluiting op de nutsvoorzieningen te realiseren (ongeveer 60 weken).

Start projecten

Nieuwbouwprojecten in aanbouw

In 2023 startten we met de bouw van 118 woningen in de volgende nieuwbouwprojecten:

- Alphen, De Light IV
12 woningen
- Goirle, Land van Anna (voorheen Van Puijenboek)
27 appartementen
- Goirle, Land van Anna (voorheen Van Puijenboek)
16 beneden-/bovenwoningen
- Baarle-Nassau, Limfa
7 woningen
- Hilvarenbeek, voormalige Hispohal-locatie
15 appartementen boven een huisartsenpost
- Rijen, Rijen- Zuid, De Militaire Wijk, fase 01
28 woningen
- Hilvarenbeek, Gelderakkers
13 woningen

Vorbereiding nieuwbouwprojecten

In 2023 zijn de basisactiviteiten/onderhandelingen afgerond om in 2024 te starten met de bouw van 63 woningen in de volgende nieuwbouwprojecten:

- Baarle-Nassau, De Croon, Janshove
24 appartementen na sloop en realisatie ontmoetingsruimte (ontwikkelovereenkomst)
- Rijen, Rijen-Zuid, De Militaire Wijk, fase 02
6 beneden-/bovenwoningen, 18 appartementen, 6 woningen middenhuur (concept aannemingsovereenkomst)
- Haghorst, De Welder II, fase 01
9 woningen (toewijzing percelen op basis van onherroepelijk bestemmingsplan)

In 2023 is ook intensief gewerkt aan de wijziging van een aantal bestemmingsplannen als voorbereiding op de start van de realisatie van 249 woningen in 2024-2025. Met deze aantallen liggen we op schema om de afspraken uit de Regionale Woondeal te behalen.

Deze wijzigingen van bestaande bestemmingsplannen zijn allen voor 2024 in procedure gebracht. Dus voor het ingaan van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

Aankoop

Door bestaand onroerend goed aan te kopen, verkorten we het proces van ontwikkeling, vergunningen en bouw. Als het aanbod juist is, kan hiermee soms snel een specifieke lokale oplossing geboden worden. Zo zijn we dit jaar tot een prijs-overeenstemming gekomen voor de aankoop van het pand aan de Tilburgseweg 123-01 t/m 123-04 in Goirle. Deze panden zijn nu ingedeeld in 24 afzonderlijke kamers. We zijn met de gemeente in gesprek over tijdelijk passende bewoning. Daarna worden deze panden omgebouwd naar ongeveer 9 sociale woningen. Transport hiervan vindt plaats in 2024.

Verkoop woningen/scholen/overig

Incidenteel verkopen we woningen of maatschappelijk of bedrijfsvastgoed. Bijvoorbeeld omdat er in een blok al meer woningen verkocht zijn of omdat het niet meer zo goed past in de visie van de organisatie. Zo is maatschappelijk vastgoed bijvoorbeeld niet meer zo'n uitdrukkelijke taak voor corporaties als in het verleden. Door verkoop kunnen we kapitaal genereren om te investeren in andere projecten, zoals nieuwbouw of renovatie. Voor bepaalde verkopen moet goedkeuring aangevraagd worden bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Verkoop woningen

Conform het verkoopbeleid vonden in 2023 de volgende verkoopactiviteiten plaats:

We verkochten 23 reguliere huurwoningen:

- 0 woningen aan zittende huurders.
- 23 woningen op de vrije markt.

In 2022 startten we een proefproject om onze huurders een extra kans te bieden op een koopwoning: KoopKans. In dit proefproject krijgt de huurder van een woning voorrang bij het kopen van de woning.

Tot nu toe hebben geen huurders hiervan kunnen profiteren, omdat de markt voor huurders om te kopen niet gunstig was. De hypotheekrente werd verhoogd en daarnaast werd er veel overboden.

In het voorjaar van 2024 kijken we of en hoe we hiermee verdergaan. Een mogelijke optie is om de voorwaarden aan te passen zodat we wel de juiste doelgroep kunnen bereiken en zo doorstroming op gang kunnen brengen.

Verkoop BOG, MOG, ZOG

BOG staat voor bedrijfsonroerend goed, MOG voor maatschappelijk onroerend goed en ZOG voor zorgonroerend goed. In navolging van de visie op onze portefeuille BOG, MOG, ZOG stond in 2023 de voorbereiding en verkoop van de scholenportefeuille op het programma. De verwachting is dat 4 van de 5 scholen verkocht worden. Deze zullen in de eerste helft van 2024 gaan passeren. Daarmee is de verkoop dan een feit. Leystromen heeft dan nog één school in haar portefeuille. De verkoop hiervan is vooralsnog uitgesteld omdat we eerst onderzoeken of we een aantal klaslokalen kunnen ombouwen tot appartementen. Er komen namelijk ruimtes vrij doordat een aantal maatschappelijke gebruikers binnen het gebouw gaan verhuizen naar een nieuwbouwproject in de directe omgeving. De ontstane ruimte kan dan benut worden om een aantal appartementen te realiseren. Verwachting is dat deze in 2025 gerealiseerd kunnen worden.

We troffen ook voorbereidingen voor de verkoop van cultureel centrum De Schakel in Gilze. Dit wordt verkocht aan de gemeente Gilze en Rijen. Dat is zowel voor de gemeente als voor Leystromen een mooi resultaat. De gemeente heeft zo de zekerheid dat het cultureel centrum behouden blijft. En Leystromen kan de opbrengst gebruiken voor de bouw van nieuwe woningen.

KoopGarant

In 2023 zijn er geen KoopGarant woningen teruggekocht of afgekocht. Wel starten we voorbereidingen voor de terugkoop van 2 woningen in 2024. In het komende jaar gaan we actief de eigenaren van KoopGarant-woningen benaderen om afkoop van de contracten onder de aandacht te brengen. Zo proberen we het aantal KoopGarant woningen te verminderen.

4.4 Wijkvernieuwing: de cijfers

In 2023 zijn er 3 wijkvernieuwingprojecten actueel:

Rijen, Rijen-Zuid en De Militaire Wijk

Renovatie

In 2023 is de renovatie van 97 woningen afgerond. De werkgroep renovatie, van en met bewoners, is met een bijeenkomst afgesloten. De werkgroep werd door de bewoners als nuttig ervaren.

Nieuwbouw

Voor de nieuwbouw bestaat het plan nu uit 2 fasen:

Fase 01: 28 woningen (in aanbouw 2023).

Fase 02: 6 beneden-/bovenwoningen, 18 appartementen, 6 woningen middenhuur (start april 2024).

Voor fase 01 hebben zich 10 terugkerende bewoners aangemeld. Deze zijn via de werkgroep nieuwbouw op de hoogte gehouden. In de afsluitende bijeenkomst zijn de woningen toegewezen aan de bewoners. Daarbij hielden we rekening met voorkeuren en de regels van het sloopbesluit.

De overige 18 woningen zijn in 2023 geadverteerd via het coöptatiemodel.

Ondertussen zijn de nieuwe bewoners van deze woningen geselecteerd. De specifieke toewijzing van deze woningen vindt in januari 2024 plaats.

Verkoop

Voor het projectdeel 'verkoop' zijn inmiddels 9 van de 18 woningen verkocht. 3 woningen die op de verkooplijst staan, worden nog bewoond. Deze bewoners gaan doorstromen naar nieuwbouw. Deze woningen worden dan alsnog verkocht.

In 2022 besloten we dat de woningen die niet verkocht worden, alsnog worden gerenoveerd conform de geplande 97 woningen. Dit kan naar verwachting pas eind 2024 plaatsvinden. Dat heeft te maken met aanvullend en separaat onderzoek op gebied van flora en fauna voor de tussen-/aansluitend liggende koopwoningen. Bewoners van deze woningen willen meedoen met deze renovatiestroom.

Openbare ruimte

In samenwerking met de gemeente en de werkgroep is in 2022 het ontwerp van de openbare ruimte vastgesteld. Na een omgevingsdialoog is het definitief ontwerp dit jaar vastgesteld door de gemeente Gilze en Rijen. In de tussentijd is ook het besluittraject van de uitvoering van de naastliggende spoortunnel doorlopen. De gevolgen van deze tunnel, die niet toegankelijk wordt voor nooddiensten, zijn in 2023 besproken met de werkgroep. Dit leidde tot een oplossing door inpassing van 2 noodtoegangen voor de nooddiensten. Zo kunnen bewoners ook in de toekomst veilig in de wijk wonen.

Oisterwijk, Tilburgseweg

Dit project maakt onderdeel uit van de wijkontwikkeling Westend in Oisterwijk (zie paragraaf 4.5). In 2022 is het sloopbesluit genomen voor 36 woningen en herbouw van 34 DAEB-appartementen en 12 niet-DAEB-appartementen.

Er zijn in 2023 verschillende klankbordgroep-bijeenkomsten georganiseerd. Op basis van de input die we hier ontvingen, onderzochten we of er meer (50 in plaats van 46) appartementen kunnen worden ontwikkeld op deze locatie. Helaas bleek dat vanwege het al vastgestelde bestemmingsplan niet mogelijk. Begin 2024 wordt de omgevingsvergunning aangevraagd op basis van de 46 appartementen.

Oisterwijk, Waterhoef

In 2023 is besloten 62 woningen aan te pakken. De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Schilrenovatie (verduurzaming).
- Vervanging badkamer, keuken en toiletten.
- Oplossen van vochtproblematiek.

Dit jaar is ook de omgevingsvergunning afgegeven en de aanbesteding is met een gunstig resultaat afgerond en gegund. In oktober 2023 startten we met de renovatie van de modelwoning. Na evaluatie van de uitvoering van de modelwoning starten we in januari 2024 met de algehele renovatie. We verwachten die in de zomer van dat jaar af te ronden.

De geplande gelijktijdige aanleg van de zonnepanelen kan pas eind 2024 plaatsvinden. Dat heeft te maken met de noodzakelijke verzwaring van het energienet ter plaatse.

Flexwonen

Flexwonen is een woningoplossing in de vorm van een flexibele schil op de woningmarkt. Met versnelde procedures plaatsen we, in samenwerking met de gemeenten, verplaatsbare woningen op tijdelijke locaties. Over het algemeen worden de woningen geplaatst voor 15 jaar voor de eerste termijn en 15 jaar voor de tweede termijn. Deze totale exploitatietermijn van 30 jaar is nodig voor de businesscase. Hierover maken we afspraken per gemeente.

We hebben een tijdelijke projectleider aangesteld specifiek voor de ontwikkeling van flexwoningen in alle kernen. De processen per gemeente zijn niet helemaal vergelijkbaar, maar we zijn dit jaar in alle gemeenten gestart. De eerste flexwoningen die bedoeld zijn voor verschillende doelgroepen leveren we naar verwachting in 2025 op. Leystromen heeft voor alle gemeenten hetzelfde uitgangspunt voor toewijzing: 85% aan reguliere woningzoekenden en 15% aan specifieke doelgroepen. Binnen de reguliere doelgroep wijzen we, bij genoeg animo, 50% van de woningen toe aan lokale jongeren (tot 30 jaar). Daarnaast overleggen wij met de gemeenten in het voortraject over locaties, communitybuilding en financiële impact.

Oisterwijk, 24 eenheden

De locatie is in 2023 door de gemeente vastgesteld. Na een omgevingsdialoog hebben we in samenwerking met een klankbordgroep van omwonenden gewerkt aan een verfijning van de invulling van de locatie. In 2024 bepaalt met name uitsluitel over de planning van de aanleg van de energievoorzieningen wanneer de daadwerkelijke realisatie kan plaatsvinden. Ons streven is de flexwoningen in 2025 te plaatsen.

Goirle, 24 eenheden

In 2023 heeft de gemeente 3 mogelijke locaties vastgesteld. Deze worden allemaal schetsmatig uitgewerkt om te bepalen wat het programma en de invulling per kavel kan zijn. Daarna worden deze locaties, samen met de randvoorwaarden en het proces, besproken in de gemeenteraad. Vervolgens betrekken wij van 2 of 3 locaties (afhankelijk van de beslissing van de gemeenteraad/college van B&W) in een omgevingsdialoog de omwonenden. Begin 2024 maken we dan een definitieve keuze voor de locatie. Hierna organiseren we de omgevingsdialoog en werken we de plannen verder uit.

Hilvarenbeek, 40 eenheden

De gemeente Hilvarenbeek stelde randvoorwaarden op. Op basis daarvan deden we een locatiescan. Hieruit stellen Leystromen en de gemeente samen een shortlist samen. Voorafgaand aan de presentatie van deze locaties wordt een algemene, gemeentelijke, omgevingsdialoog gehouden. Daarbij worden het nut en de noodzaak van deze flexwoningen toegelicht. Daarna werken we de plannen per locatie uit om te bespreken met het college van B&W. De volgende stap is het informeren van de gemeenteraad en de omgeving.

ABG-gemeenten, 39 eenheden

Deze 3 gemeenten hebben eind 2023 gezamenlijk een projectleider voor de ontwikkeling van de flexwoningen aangesteld. Leystromen en de projectleider pakken het voortraject samen op.

Gevarieerde woonconcepten

De laatste jaren komt er steeds meer interesse en ruimte voor gevarieerde woonconcepten. Gevarieerd in de zin van doelgroepen en type vastgoed. Dit vereist zowel vanuit het bouwkundige als vanuit het sociale nieuwe invalshoeken. Leystromen kijkt met veel interesse naar de mooie voorbeelden. Concreet zijn we in Oisterwijk bezig, samen met gemeente en zorgpartner, om de mogelijkheid van een gemengd-wonen concept te onderzoeken. Vragende en dragende bewoners vormen dan samen een woongemeenschap.

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 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)-initiatief 'Voor elkaar en Met elkaar' kunnen dan kandidaten worden voorgedragen voor toewijzing.

4.5 Wijkvernieuwing: leefbaarheid

Wijkvernieuwing gaat niet alleen over stenen. Om prettig te wonen is een goede woning natuurlijk belangrijk. Maar net zo belangrijk is de samenhang in de buurt of wijk. Bewoners die elkaar kennen en respecteren zorgen voor een echt leefbare buurt en sterke wijk. Leystromen besteedt daarom ook veel aandacht aan de sociale kant van wijkvernieuwings- en grote renovatieprojecten.

Rijen-Zuid

In 2023 is er enorm veel gebeurd, gedaan en ontstaan in deze wijk. Een greep uit alle projecten door en met bewoners:

- We maakten een wijkkast/weggeefkast.
- Er is een begin gemaakt met buurtpreventie.
- In het wijkhuis is een moestuin in de voortuin gerealiseerd. En er zijn plannen om dit ook in de achtertuin aan te leggen.
- Er worden welkomstbezoekjes afgelegd bij nieuwe bewoners.
- Er is een wijkfilm gemaakt.
- Voor de kinderen was er een graffiti- en fotoproject.
- Er waren schoonmaakacties en tuindagen.

Waterhoef

In 2023 zijn we gestart met de renovatie van 62 woningen in de wijk Waterhoef. Deze woningen liggen in de directe omgeving van wijkcentrum De Waterhoef. Ook hier werken we met bewoners samen in veel projecten. Een niet uitputtende opsomming:

- Bewonersinformatieavond
- Kerstboom met wensen
- Sponsoring Halloween
- Container/opruimdagen
- Open dag wijkcentrum.
- Werkgroep Waterhoefvloggers

Er zijn al volop ideeën voor het komende jaar om samen op te pakken.

Westend

Ook dit jaar hebben we samen met onze sociale partners en de gemeente Oisterwijk flinke stappen gezet in de wijk. Dit jaar werden concrete plannen gemaakt om te bouwen en te renoveren. Deze projecten hebben een flinke impact op de wijk. Dat was dan ook de aanleiding om hier verschillende sociale projecten te starten. Belangrijk bij deze projecten is dat we het samen doen. Samen met onze partners in de wijk.

Voorbeelden van projecten:

- Zomerkletstafels
- Vogelhuisjesproject
- Buurtbarbecue
- Groenaanpak in de wijk

De contacten met onze partners zijn erg goed. We weten elkaar makkelijk te vinden. En daardoor kunnen we sneller stappen zetten in het samenbrengen van bewoners. De aanpak die we hier gebruiken gaan we ook in andere wijken inzetten. Uiteraard blijft er nog veel werk aan de winkel en blijven wij dit in 2024 ook doen.

4.6 Huurbeleid

In 2023 ronden we de evaluatie van ons huidige huurbeleid af. Ons uitgangspunt hierbij is behoud van voldoende aanbod binnen de verschillende huurcategorieën; niet het genereren van meer huur. Zo willen we alle woningzoekenden een kans bieden om in aanmerking te komen voor een betaalbare woning. Dit voeren we in 2024 in.

Huuraanpassing 2023

De overheid heeft voor 2023-2025 besloten dat de grondslag van de huuraanpassing gebaseerd wordt op de loonontwikkeling in plaats van de inflatie. Op basis van de inflatie richtlijnen was een verhoging van 10% mogelijk. De overheid heeft het wetsvoorstel aangepast naar de loonontwikkeling omdat deze lager ligt dan de inflatie.

De huur van DAEB-woningen werd verhoogd met 2,6%. Dit is het percentage dat de overheid voor deze woningen heeft bepaald. In de nationale prestatieafspraken is wettelijk vastgelegd (3,1% - 0,5%). Ook in 2023 hebben we geen inkomensafhankelijke huuraanpassingen doorgevoerd.

Huurverlaging voor lage inkomens

In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat in 2023 en 2024 huurders een huurverlaging naar een bedrag van € 575,03 krijgen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum.

In 2023 was dit op basis van de volgende grenzen:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 23.250 per jaar.
- Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 30.270 per jaar.
- Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 24.600 per jaar.
- Meerpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 32.730 per jaar.

De regeling geldt voor huishoudens die op 1 maart 2023 in een zelfstandige woning woonden, die voldoen aan bovenvermelde grenzen en waarbij de huurprijs hoger lag dan € 575,03 per maand. Met onze jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli hebben we voor 2.584 huurders de huur automatisch verlaagd. Daarnaast hebben we nog bij 51 losse verzoeken vanuit huurders huurverlaging toegekend.

Tot eind 2024 blijft de optie voor het persoonlijk aanvragen voor huurverlaging beschikbaar. Het bedrag van verlaging en de inkomensgrenzen worden in de loop van 2024 bekend.

Voor niet-DAEB-woningen mocht de huur met maximaal 4,1% (CAO ontwikkeling + 1%) worden verhoogd. Leystromen heeft dit percentage overgenomen voor de huuraanpassing.

Net als voorgaande jaren pasten we de huur van parkeerplaatsen en garages niet aan.

4.7 Huurachterstanden en ontruiming

Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg eind 2023 0,72% (2022: 0,84%) van de jaarhuur.

De huurachterstand van € 536.000 (2022: € 614.000) is afgezet tegen de werkelijke jaarhuur van € 74 miljoen (2022: € 73,2 miljoen).

De achterstand is als volgt te categoriseren:

- 242 huurders hadden een achterstand van totaal € 530.000. (2022: 278 huurders van totaal € 598.000)
- 4 huurders hadden via rechtspersonen een achterstand van totaal € 6.000. (2022: 9 huurders van totaal € 16.000)

Eind 2023 ondernamen we de volgende acties op de huurachterstand:

- 134 dossiers bij de deurwaarder met een achterstand van € 387.000 (2022: 138 dossiers met een achterstand van € 443.000).
- 176 betalingsregelingen van totaal € 140.000 (2022: 165 betalingsregelingen van totaal € 119.000).

Huurderving door leegstand

Huurderving	Realisatie 2023	Realisatie 2022	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Huurderving regulier	€ 445.000	€ 414.000	€ 524.000	€ 579.000
Huurderving in het kader van verkoop	€ 83.000	€ 86.000	€ 85.000	€ 104.000
Totale huurderving	€ 528.000	€ 500.000	€ 609.000	€ 683.000

Begin 2023 zagen we dat de huurderving weer aan het oplopen was in vergelijking met 2022. Dit kwam bijvoorbeeld doordat we langer of groter onderhoud pleegden aan onze woningen. Dit bij verhuizing van een huurder die er lang woonde. Of doordat de huurder eerder niet mee wilde doen aan verduurzaming van de woning.

Hierop hebben we punten in het proces bijgesteld. Bijvoorbeeld het moment van adverteren van onze woningen. Als resultaat hebben we een huurderving gerealiseerd die nog in de buurt ligt van het resultaat van 2022 en ruim onder de dervingskosten van 2020.

Maatwerk bij problemen

Wij doen er alles aan om te voorkomen dat huurders hun woning kwijtraken door overlast en/of financiële problemen. Vroeg contact zoeken en houden, en een duidelijke maar menselijke aanpak op maat zijn hierbij onze ankers.

De aanhoudende stijging van dagelijkse kosten kan bij huurders leiden tot financiële problemen. Vanzelfsprekend denken we dan met onze huurders mee. Wat opvalt is dat door onze investering in de relatie met de huurder, deze zichzelf vaak tijdig bij ons meldt. Huurders 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 betaalregeling of inzet van een externe budgetcoach kan helpen. Ook bieden we hulp aan via Vroegsignalering van de diverse gemeenten of via het betaalbaarheidsfonds (zie hiervoor ook paragraaf 2.3).

Huurders met betaalachterstanden of bijzonderheden in het betaalgedrag, die zich niet zelf bij ons melden, worden in een vroeg stadium door Leystromen benaderd. Dit gebeurt telefonisch, per mail, per brief en ook laagdrempelig via bijvoorbeeld WhatsApp. Daarnaast leggen we huisbezoeken af.

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.

Gedwongen opzeggingen

Helaas is het niet altijd te voorkomen dat de huur beëindigd moet worden. Soms vragen 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 juridische procedure te starten. In verband met de krapte op de woningmarkt zagen wij een toename in het aantal meldingen over woonfraude. Wij hebben hier flink op ingezet, wat heeft geresulteerd in een toename van de gedwongen opzeggingen met name op het gebied van woonfraude.

Gedwongen opzeggingen	2023	2022
<i>Reden</i>		
- huurachterstand	0	0
- drugs	2	1
- overlast	3	2
- woonfraude	8	1
Totaal	13	4

Ontruiming en sluiting

Naast gedwongen opzeggingen hebben we te maken met woningontruiming en woningsluitingen. Een ontruiming of sluiting kan verschillende oorzaken hebben. Iedere situatie is anders en vraagt daarom om maatwerk.

Bij een ontruiming starten we een juridische procedure en ontvangen we een ontruimingsvonnis. In deze 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 vanuit de Wet Damocles, bijvoorbeeld na de vondst van drugs of verboden wapens. Als de gemeente een woning sluit, volgt vanuit ons altijd het verzoek om zelf de huur op te zeggen. Als de huurder dat niet doet, starten we een procedure. Het kan ook voorkomen dat de gemeente niet tot sluiting overgaat, maar Leystromen wel vervolgstappen onderneemt vanwege een ernstige overtreding van de huurovereen-

komt. Leystromen hanteert een zero-tolerancebeleid als het op druggerelateerde zaken of verboden wapens aankomt. Dit leidt altijd tot een huuropzeggings of een juridische procedure.

Ontruimingen	2023	2022
<i>Reden</i>		
- huurachterstand	5 (waarvan 2 wegens niet nakomen afspraken in Tweede kans contract)	3
- drugs	0	1
- overlast	2	3
Totaal	7	7

4.8 Toewijzing en verhuur

De toewijzing en verhuur van onze woningen gebeurt via een aanbodmodel. Wij bieden onze DAEB-woningen dagelijks aan via Woning in Zicht. Of via CorpoNet/Funda als het om onze niet-DAEB-woningen gaat.

Het inkomen, de huishoudgrootte en de inschrijfduur van de woningzoekenden zijn de belangrijkste toewijzingscriteria.

Op 31 december stonden 114.128 woningzoekenden ingeschreven bij Woning in Zicht. Zij kunnen op onze woningen reageren via www.woninginzicht.nl. 21.923 Actief woningzoekenden deden dat al dan niet succesvol in 2023. Actief woningzoekenden zijn woningzoekenden die in het afgelopen jaar minstens 1 keer hebben gereageerd.

Het gemiddeld aantal reacties in 2023 per actief woningzoekende was 31,2. Dat is een stijging ten opzichte van 2022 (25,2).

Cijfers aantallen/types woningen

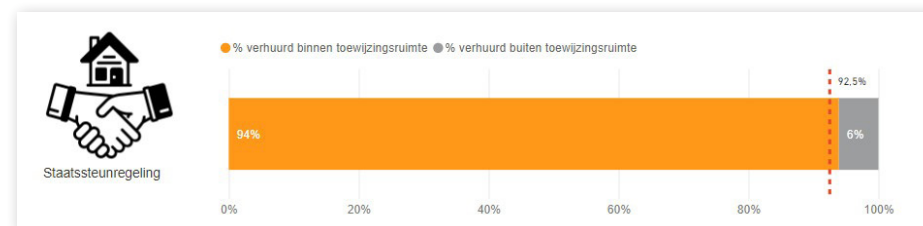
Leystromen had in 2023 in totaal 9.755 zelfstandige woningen: 6.201 eengezinswoningen en 3.554 appartementen. Wij zijn actief in 6 gemeenten: Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk. De meeste woningen liggen in de gemeente Gilze en Rijen (33%), gevolgd door de gemeenten Goirle (26%) en Oisterwijk (24%).

4.9 Staatssteunregeling

Volgens de geldende Europese wet- en regelgeving moeten wij onze vrijkomende gereguleerde (sociale) woningen als volgt toewijzen in 2023:

- Minimaal 85% van de woningen moeten we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 44.035.
- Maximaal 15% van de woningen mogen we toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 44.035 tot € 48.625.

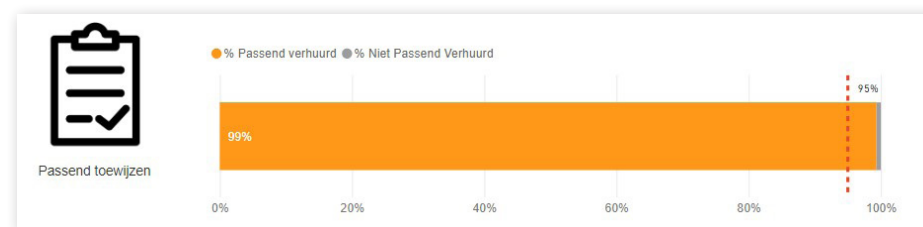
Aangezien wij voor 2023 in de prestatieafspraken niet specifiek hebben afgesproken om van de 15% gebruik te maken, geldt een maximum van 7,5%. Onderstaand figuur laat zien dat wij voldeden aan de gestelde norm.



4.10 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 € 647,19 (voor één- en tweepersoons-huishoudens; prijspeil 2023) of € 693,60 (voor 3 of meer personen; prijspeil 2023).

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



4.11 Mutatiegraad

De mutatiegraad is het aantal nieuwe verhuringen ten opzichte van het aantal huurcontracten dat Leystromen heeft. En meer specifiek: de mutatiegraad is gebaseerd op het aantal verhuringen van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden in 2023, exclusief nieuwbouw. In 2023 was de mutatiegraad 5,94% (2022: 5,32%). De mutatiegraad heeft invloed op de huuropbrengsten, leegstand en onderhoudskosten.

Mutatiegraad van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden per 31 december 2023

Prijscategorie woning	Mutaties excl. nieuwbouw	Aantal woningen	Mutatiegraad
t/m € 647,19	255	7.584	3,36%
tussen € 647,20 en € 693,60	90	884	10,18%
tussen € 693,61 en € 808,06	208	1.127	18,46%
€ 808,07 en hoger	35	307	11,40%
Totaal	588	9.902	5,94%

Verhuringen (DAEB)

In 2023 verhuurden wij 550 woningen opnieuw; 110 daarvan via bemiddeling (20%). In 2023 adverteerden wij 542 keer een woning. In totaal ontvingen wij 111.397 reacties op die advertenties. Dat is een reactiegraad van 167,53. In totaal ontvingen wij 1.528 weigeringen van woningzoekenden op aangeboden woningen. 33 daarvan kwamen van woningzoekenden met voorrang/urgentie.

Van de reacties op onze advertenties deed 9% dat binnen de eigen gemeente. 42,6% 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 2023 werden op die manier 54 woningen aangeboden; 41 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 2023 werden 23 woningen aangeboden aan de zorg. Deze werden allemaal verhuurd aan een bewoner of huishouden met een zorgindicatie.

4.12 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 voor 'passendheid'.

Wij meten continu hoe lang de zoekduur naar 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 2023 was de gemiddelde inschrijfduur bij woningacceptatie 10,7 jaren. De gemiddelde zoekduur was 12,2 maanden, net iets meer dus dan 1 jaar. We zien daarmee dat de stijgende trends van de afgelopen jaren zich doorzetten. Daarom werken we sinds 2022 met andere corporaties in Midden-Brabant aan een aanpassing van het woonruimte-verdeelsysteem Woning in Zicht. Het ontwerpen van de technische aanpassing binnen het verdeelsysteem hebben we in 2023 gedaan en in 2024 starten we daadwerkelijk met de realisatie. De verwachting is dat de aanpassing actief wordt rond het derde kwartaal van 2024.

Vanwege de stijgende trend zijn er in 2023 acties ondernomen om de zoekduur te verlagen en de slagingskans te verhogen. Bijvoorbeeld door woningen specifiek te adverteren via het lotingmodel of voor jongeren tot 30 jaar.

Middeninkomens

In 2023 hebben we de inkomensgrenzen voor de middeninkomens geïndexeerd en geactualiseerd. Dit sluit aan op de eerder vastgestelde visie op middeninkomens en het beleid voor de DAEB-woningen. We leggen hierin de focus op lagere middeninkomens (tot € 57.000, niveau 2022). Hogere middeninkomens vinden tenslotte makkelijker hun weg in de koop- of vrije huursector.

Doorstroming

Leystromen ontwikkelde in 2023 een proef met het model 'doorstroming' voor woningtoewijzing. Dat doen we omdat we het belangrijk vinden dat huurders kunnen wonen in een woning die past bij hun persoonlijke situatie. Bewoners die minimaal 5 jaar een woning van Leystromen huren, kunnen in aanmerking komen voor een woning die binnen dit model wordt verhuurd. In januari 2024 starten we de proef.

Woonruimteverdeling

Leystromen heeft dit jaar twee nieuwe toewijzingsmodellen binnen Woning in Zicht (WiZ) gebruikt. Het eerste is het coöptatiemodel, dat we hebben ingezet voor de wijkvernieuwing Rijen-Zuid. Dit model betekent dat de woningzoekende solliciteert op de woning waarbij de motivatie doorslaggevend is waarom voor iemand de woning of buurt belangrijk is. En wat hij of zij voor de buurt kan betekenen. De ervaringen met het inzetten van dit model zijn overwegend positief.

Daarnaast maakt Leystromen binnen WiZ nu ook gebruik van het loting-model. We zien in veel gevallen dat dit model een eerlijkere kans geeft aan woningzoekenden.

Met de regio is Leystromen druk bezig om het model de 'haastrij' van WiZ in te richten. In 2023 is bestuurlijk akkoord gegeven op de implementatie van de haastrij. Daarnaast zijn alle stakeholders geïnformeerd over het concept. De 'haastrij' (werktitel) is een nieuwe wachtrij voor woningzoekenden binnen WiZ, waar je als woningzoekende kunt kiezen om gebruik van te maken. Je krijgt in dat geval voorrang op bepaalde woningen, maar daar moet je wel inschrijftijd en keuzevrijheid voor inleveren. Daarom is dit model vooral geschikt voor mensen die veel haast hebben. Voor woningzoekenden met specifieke wensen voor een woning of omgeving/licging is dit model niet geschikt.

4.13 Bemiddeling bijzondere doelgroepen

Er zijn 2 varianten van directe bemiddeling voor bijzondere doelgroepen. Voor 2 doelgroepen biedt Leystromen woningen aan gemeenten aan, die vervolgens kijken welk huishouden erin geplaatst wordt:

- Vergunninghouders
- Contingenten

De andere variant van directe bemiddeling zetten we in voor de volgende 2 doelgroepen:

- Urgenten
- Maatwerk

Gemaakte afspraken

Via de prestatieafspraken spraken we met gemeenten af dat wij een signaalwaarde van 15% van de vrij te komen sociale (DAEB) huurwoningen aanhouden om deze 4 doelgroepen te huisvesten. Leystromen heeft gemiddeld 11,6% van de vrijgekomen DAEB-woningen direct toegewezen. Niet alle woningen voor bijzondere doelgroepen die wij aanbieden, worden vervolgens voor deze groepen gebruikt. Er zitten verschillen tussen gemeenten, mede afhankelijk van het aantal opzeggingen, type woningen en de toewijzingen.

Vergunninghouders

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het huisvesten van vergunninghouders en krijgen 2 keer per jaar de opgave vanuit de Rijksoverheid. Leystromen draagt hier als samenwerkingspartner graag aan bij vanuit de mogelijkheden die een woningcorporatie heeft. Er is sprake van schaarste voor alle doelgroepen van Leystromen, die allemaal bediend moeten worden. Gemeenten moeten dan ook breder kijken, dan alleen de samenwerking met de woningcorporatie. Andere -commerciële- verhuurders kunnen bijvoorbeeld hieraan bijdragen of gemeenten kunnen kansen benutten om grond/locaties aan te kopen. Leystromen denkt en doet uiteraard graag mee en samen gaan we voor de meest passende oplossingen.

Contingent, maatwerk en urgentie

Naast de vergunninghouders huisvesten we ook mensen die uitstromen vanuit beschermd wonen/maatschappelijke opvang (contingenten), urgent woningzoekenden (via de urgentiecommissie) en woningzoekenden vanuit maatwerk.

We wezen in 2023 totaal 63 woningen aan deze 4 doelgroepen toe.

Bijzondere doelgroepen	Aantal woningen
Vergunninghouders	37
Contingent	16
Maatwerk en urgentie	10
TOTAAL	63

4.14 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. De verdeling van het aantal opdrachten is ongeveer half om half.

In 2023 besteedden we € 4.918.000 (2022 € 4.973.000) aan reparatieonderhoud en woningaanpassingen op basis van een medische indicatie.

In 2023 voerden we 14.662 reparatieverzoeken uit (2022: 15.247). Leveranciers voerden voor ons 7.068 onderhoudsorders uit. Dat is ook minder dan in 2022 (7.691). De stijgende marktprijzen hebben nog wel invloed op de gemiddelde kosten per woning. De verhouding tussen het aantal onderhoudsorders van onze eigen dienst en leveranciers is ongeveer gelijk gebleven.

We voerden aan 635 woningen mutatieonderhoud uit voor een bedrag van totaal € 4.453.000 (2022 € 3.039.000).

Ook de mutatiekosten namen ten opzichte van voorgaande jaren toe. Dit is het gevolg van meer mutaties ten opzichte van voorgaande jaren. Maar ook van het muteren van woningen van vóór 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.

In 2023 namen we een belangrijke stap door onze eigen onderhoudsdienst als proef te belasten met het uitvoeren van kleinschalige mutatiewerkzaamheden. Denk hierbij aan reparaties, verbeteringen en kleine veranderingen die nodig zijn om een woning weer klaar te maken voor verhuur. In 2024 evalueren we deze werkwijze. Deze evaluatie helpt ons om weloverwogen beslissingen te nemen over de toekomst van ons mutatieonderhoud en hoe we dit verder kunnen verbeteren.

Gepland onderhoud

Meerjarenonderhoudsplanning

De Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) is de basis voor het geplande onderhoud dat we uitvoeren aan ons woningbezit. Met een betrouwbare, realistische en kwalitatief hoogwaardige meerjarenbegroting willen we ons geld uitgeven op de plaatsen waar dat nodig is.

In maart 2023 zijn we gestart met een traject waarbij het hele proces, beleid en product met betrekking tot de MJOB onder de loep is genomen. Adviesbureau Brink is ingeschakeld om dit traject te begeleiden. Brink heeft met interviews en documentanalyse (fase 1) een integraal beeld van de huidige organisatie (inclusief de plek die het begrotingsproces en daarbij horende beleid- en vastgoedgegevens daarin nemen) gevormd. Daarna is een plan van aanpak (fase 2) gemaakt waarin 3 speerpunten zijn uitgewerkt, namelijk een kapstokdocument voor de beleidsdocumenten, een nieuwe procesbeschrijving en de uiteindelijke nieuwe MJOB.

Eind 2023 zaten we in de implementatiefase (fase 3) en in april 2024 wordt een nieuwe MJOB opgeleverd met een daarbij horende procesbeschrijving. Deze nieuwe MJOB is de basis voor de begroting van 2025 en verder.

Realisatie gepland onderhoud

In 2023 besteedden we € 15.760.000 (2022 € 12.787.000) aan gepland onderhoud bij 2.400 woningen. De geplande werkzaamheden bestaan voornamelijk uit buitenschilderwerk, het vervangen van kozijnen, dakbedekking en liften. In 2023 besteedden we € 3.196.000 (2022 € 4.198.000) aan badkamer, keuken en toilet renovatie. Dit is het seriematig vervangen, vervangen tijdens reparatie en vervangen tijdens mutatie van badkamers, keukens en toiletten.

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.

Vanaf 2024 worden er geen badkamers, keukens en toiletten meer vervangen via gepland onderhoud, nog wel via reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Bij de uitgevoerde projecten van 2023 is gebleken dat de technische staat van de badkamer, keuken en/of toilet zeer versnipperd is. Het is voor Leystromen en de aanne-

mers daarom niet wenselijk om de vervangingen via gepland onderhoud uit te voeren. Wel kijken we of het interessant is om deze vervangingen te combineren bij geplande verduurzamingswerkzaamheden, zodat we het meer als een renovatieproject kunnen aanvliegen.

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.

Het afgelopen jaar hebben we het serviceabonnement tegen het licht gehouden. Samen met onderhoudsmonteurs hebben we gekeken of de inhoud van de werkzaamheden passend is bij de vraag vanuit onze huurders. Ook is gekeken of de kosten in verhouding staan tot het aanbod aan diensten.

Er zijn in het huurders ABC verschillende wijzigingen doorgevoerd zodat onze service nog beter aansluit bij onze huurders. Onder andere lekkende kranen en kapot schakelmateriaal wordt nu gerepareerd vanuit het standaard onderhoud. Ongediertebestrijding is nieuw in het serviceabonnement opgenomen.

Samenwerking vaste onderhoudsbedrijven

In 2023 hebben we de prestatieovereenkomst met onze 3 vaste aannemers verder voortgezet. De in 2022 opgezette projectgroepen en stuurgroep, om zowel op operationeel, tactisch en strategisch niveau met elkaar de juiste keuzes en afspraken te maken, bevorderen de interne en externe samenwerking en zorgen voor duidelijkheid en eenduidigheid.

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.



ONZE DROOM

Mensen werken graag en vanuit passie bij Leystromen

We zijn een organisatie in ontwikkeling. We werken in rayons, mens en vastgoed zijn meer in balans, we zetten in op talent en denken meer van buiten naar binnen. Daarbij zijn we doeners en verbinders, met een scherpe focus op onze bewoners en partners. En uiteraard zorgen we ervoor dat we financieel gezond zijn.

5.1 Koersplan

Afgelopen jaar stelden we een nieuw koersplan op voor de jaren die komen gaan. We gaven het koersplan als titel mee: Dichtbij.

'Nabij zijn' in de buurt en het mobiliseren van de denk- en doe-kracht van bewoners zijn de sleutelwoorden in onze koers. Onze collega's lopen voorop in het waarmaken van de opgave. Het koersplan is opgezet als een reisgids, waarin onverwachte gebeurtenissen, ontdekkingen en ontmoetingen niet ontregelen, maar juist prikkelen om van iedere situatie het beste te maken. Als het nodig is kan de koers worden aangepast aan veranderende omstandigheden. Leren door te doen. Dat hebben we ook gedaan tijdens het maakproces van het koersplan. Samen gingen we op expedities om onze opgaven te ontdekken, in de praktijk, in de soms weerbarstige werkelijkheid van dorpen, kernen en buurten. Samen met onze medewerkers, bewoners en partners: niet 'zelf zeker weten', maar 'samen op zoek'.

5.2 Organisatieontwikkelingen

We vinden het van belang om dichtbij en in contact met onze medewerkers te zijn. Hierbij hoort een passende 'span of attention'. Het is fijn dat we in 2023 de invulling konden afronden van de organisatiestructuur zoals we die in 2022 samen met de medewerkers hebben ontworpen, door twee teammanagers te benoemen.

Alle contracten voor bepaalde tijd zijn afgelopen jaar omgezet naar contracten voor onbepaalde tijd. Zo willen we enerzijds aantrekkelijker zijn op de arbeidsmarkt en anderzijds onze medewerkers waarderen en binden aan onze organisatie.

Omdat we onze groter geworden opgaven écht willen realiseren, is personele groei noodzakelijk om de kwaliteit van onze dienstverlening op peil te houden.

Strategische Personeelsplanning (SPP) is van belang om op een gestructureerde manier te kunnen kijken naar de invloed van externe ontwikkelingen, interne wisselingen of doorstroming van medewerkers op de gewenste toekomstige bezetting. Zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarom hebben we SPP in 2023 goed bij de kop gepakt met als doel hier een continu proces van te maken en in te bedden in de organisatie. We vinden talentontwikkeling en groei en bloei van Leystromers van belang. Komend jaar gaan we dan ook met alle teams in gesprek onder de naam: 'Samen Vooruit'.

We gaan SPP ook verbinden aan jaarplanningen, begrotingscycli en het 'goede gesprek' dat we met alle medewerkers hebben.

Zo trekken we samen met medewerkers op, zorgen we samen voor wat er nodig is om door te ontwikkelen, de juiste mensen aan te trekken en te zorgen voor doorstroom. In 2023 behaalden we al mooie resultaten op dit gebied (zie verder in dit hoofdstuk).

5.3 Arbeidsmarkt

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. We merken dat bij moeilijk in te vullen vacatures, we wel ZZP-ers kunnen vinden die voor Leystromen kiezen. Zij verbinden zich voor enige tijd aan Leystromen als zelfstandige of via een detacheringsbureau.

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. Leystromen heeft 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 nemen deel aan het initiatief vanuit de 'Raad van Inspiratie' van Expeditie Loopbaan: 'Werken bij de WOCO'. Hierin werken we met alle 38 Brabantse woningbouwcorporaties samen. Om zo de inspirerende arbeidsmarkt van de woningcorporatie onder de aandacht te brengen.

In 2023 werkten er 2 trainees bij Leystromen; 1 bij de woonmakelaars en 1 bij sociaal beheer. Eén van hen kwam na het traineeship bij ons in dienst.

De corporaties weten elkaar binnen Expeditie Loopbaan goed te vinden en werken samen (verschillende werkgroepen zijn ontstaan, er is uitwisseling van kennis en ervaring, enzovoort).

1. Er is een studentencampagne gestart: we trekken gezamenlijk op richting mbo's, hbo's en universiteiten met als doel stagiairs, afgestudeerden, trainees en jong-potentials aan te trekken.
2. De eerste stappen zijn gezet bij Fontys en de TU. Daarnaast voeren we ook gesprekken met Avans bijvoorbeeld over het geven van gastcolleges.
3. De site werkenbijdwoco.nl is uitgebreid met een vacature-landingspagina, in samenwerking met FLOW.
4. De campagne wordt uitgebreid met andere woningcorporatie-samenwerkingsverbanden (Zeeland, Zuid-Holland, Gelderland en Utrecht).

De gezamenlijke campagne Werken bij de WOCO heeft boven verwachting gepresteerd in de eerste campagneperiode. Dat blijkt uit een uitgebreid onderzoek naar het bereik op de verschillende gebruikte communicatiekanalen.

5.4 Kengetallen

Aantal medewerkers in dienst

Bij Leystromen werkten eind 2023 124 medewerkers (2022: 109); in totaal 113,01 fte (2022: 100,83 fte). In 2023 startten 29 nieuwe medewerkers en 16 medewerkers verlieten de organisatie. Hierbij zijn trainees en medewerkers die met pensioen gingen, meegerekend. We kiezen bewust voor groei van onze formatie vanwege de vele uitdagingen en organisatieopgaven waar we voor staan.

Doorstroommogelijkheden

In 2023 stroomden 11 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 2023 werkten 19 (12,38 fte) externe medewerkers bij Leystromen. In de loop van 2023 startten 14 externe medewerkers en stopten 10 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.

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage in 2023 bedraagt 3,84 %. Dat is een daling ten opzichte van 2022: 4,83%. Het landelijk gemiddelde cijfer voor 2023 is 4,6 % (bron: HumanCapitalCare).

Uit preventieoverwegingen hebben we de coachingsmogelijkheden vergroot. Hiermee voorkomen we dat collega's vroegtijdig uitvallen en in het verzuim terecht komen.

5.5 Werkgeluk en vitaliteit

Uit een van de expedities die in het kader van het nieuwe koersplan plaatsvonden, kwam het thema werkgeluk naar boven. Leystromen vindt dit een belangrijk en inspirerend thema. Samen met de OR is hier daarom op doorgepakt door een enquête uit te zetten onder medewerkers. Maar liefst 99% van de collega's geeft aan trots te zijn op Leystromen als werkgever. Daar zijn we erg blij mee.

5.6 Nieuw verzuimbeleid

Het verzuimbeleid binnen Leystromen was in 2023 aan modernisering toe: we misten met name de nadruk op preventie en de eigen regie van medewerkers. Vanuit het nieuwe beleid is de dienstverlening van de huidige arbodienst tegen het licht gehouden. Hieruit bleek dat Leystromen toe was aan een frisse blik op de arbodienstverlening. In 2024 krijgt dit traject vervolg.

5.7 Veilige werkomgeving

Naast thema's als vitaliteit en werkgeluk, is het van belang dat medewerkers ook veilig hun werk kunnen doen. In 2023 was daar nadrukkelijk aandacht voor door het updaten van de Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E). Vanaf 1 januari 2023 maken we gebruik van een nieuwe tool voor de RI&E. Het is een branchespecifieke RI&E voor de woningbouw vanuit een initiatief van FLOW. Hierbij komen vragen aan de orde waar corporaties mee te maken hebben. Dit leidt tot gerichte acties en verbeteringen. Vanaf de introductie van deze nieuwe tool is een projectgroep gestart, zijn twee nieuwe preventied medewerkers aangesteld en hebben we de eerste stappen gezet om in 2024 een goede RI&E te hebben. Zo wordt het protocol gewenst gedrag aangescherpt, zijn er agressietrainingen gepland en komt er in 2024 weer een Preventief Medisch onderzoek (PMO).

5.8 Andere thema's vanuit goed werkgeverschap

Op diverse terreinen werkte Leystromen aan een goede en gezonde bedrijfsvoering. Ook als het gaat om goed werkgeverschap. Zo werd eind 2023 afscheid genomen van de externe vertrouwenspersoon. We merken dat er andere behoeftes zijn. Samen met de ondernemingsraad begon de zoektocht naar een nieuwe externe vertrouwenspersoon. Hierbij was vooral de klik belangrijk, iemand uit de regio, die mee wil denken over belangrijke thema's en op die manier meer zichtbaar is binnen de organisatie. Met succes; de nieuwe externe vertrouwenspersoon start per 1 januari 2024.

Een andere belangrijke activiteit was het opschonen van de personeelsdossiers. In 2023 zijn alle personeelsdossiers opgeschoond aan de hand van de privacywetgeving en met het oog op de overzetting van het personeelsinformatiesysteem RAET naar AFAS.

Verder stelden we een leidraad op voor het voeren van een reflectiegesprek (minimaal eenmaal per jaar). Ook wel het 'goede gesprek' genoemd. Hiermee wil Leystromen een open communicatiecultuur bekrachtigen waarin ruimte is voor

het goede gesprek. Daarmee beogen we het verbeteren en optimaliseren van het welbevinden en het functioneren van de medewerkers. Deze gesprekken gaan uit van een waarderend perspectief en raken thema's als werk-privébalans, duurzame inzetbaarheid, vitaliteit (belasting – belastbaarheid) en de samenwerking met het team.

Tot slot is in 2023 het proces rondom alle inhuurkrachten binnen Leystromen (ZZP en detachingskrachten) verbeterd en verscherpt. Dit omdat Leystromen het belangrijk vindt om zich aan de wetgeving te houden en de interne processen daar goed op aan te laten sluiten.

5.9 Toekomst

Het is belangrijk dat wij als organisatie goed toegerust zijn om onze ambities in de toekomst te kunnen blijven realiseren. Zo kunnen we de vinger aan de pols houden voor wat betreft nieuwe ontwikkelingen en onverwachte gebeurtenissen.

In het verslagjaar 2023 hebben we met bewoners, samenwerkingspartners en medewerkers een nieuw koersplan opgesteld (zie paragraaf 5.1). Daarin hebben we opgeschreven waar Leystromen van is en waar we de komende jaren voor gaan en staan. Bij alles wat we doen, blijven onze bewoners centraal staan. Want wonen gaat over mensen. Daarom zijn ook onze medewerkers belangrijk: zij werken dagelijks aan het waarmaken van onze opgaven en houden onze organisatie op orde.

De 'stenen' blijven ook in de toekomst ons belangrijkste middel. De nationale prestatieafspraken (NPA) zijn voor ons koersplan een belangrijk uitgangspunt. Deze afspraken vormen de gezamenlijke agenda voor de grote opgaven rond de beschikbaarheid van betaalbare woningen, de verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid van wonen. Deze NPA zijn vertaald naar de Regionale Woondeal en de lokale prestatieafspraken met onze gemeenten.

Wij zijn vastbesloten om hier in de komende jaren onze bijdrage aan te leveren. Tegelijkertijd realiseren we ons dat dit financieel het nodige vraagt. Daarmee is sprake van een ingewikkelde spagaat: we willen de komende jaren fors investeren én financieel gezond blijven. Het is zoveel mogelijk gas geven én voorbereid zijn om te kunnen remmen als dat nodig is.

Onze ambities passen binnen het door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) afgegeven borgingsplafond. Door veranderende financieel-

economische omstandigheden is het echter (voor alle corporaties) onzeker of dit in de toekomst zo blijft. Daarom monitoren we regelmatig of we in de toekomst moeten bijsturen of remmen en hoe we dat dan kunnen doen. Dit doen we onder andere door het doorrekenen van verschillende scenario's.

5.10 Financieel gezond

Voor Leystromen én onze (toekomstige) huurders is het belangrijk dat onze organisatie financieel gezond is en ook blijft. Zo kunnen we nu en in de toekomst onze opgaven realiseren en is er ruimte voor innovatie en experiment. Met solide financiële sturing en gedegen risicomanagement borgen we dit.

Financiële continuïteit

Leystromen hanteert voor het meten van de financiële continuïteit een aantal financiële ratio's waarop 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 %).
- Onderpandratio op basis van marktwaarde (norm < 70 %).

In november 2023 is, na goedkeuring van de Raad van Commissarissen, onze meerjarenbegroting 2024-2028 vastgesteld. Het is een begroting waarin we streven naar het maximaliseren van onze maatschappelijke bijdrage met ambitieuze maar tegelijkertijd ook realistische voornemens. En waarin we borgen dat onze ratio's (ICR/LTV) passend blijven binnen het financieel kader.

Eind 2023 laten de financiële ratio's de volgende ontwikkeling zien:

Kerngetal	Norm (extern)	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,4	1,86	2,09	1,78	2,21	2,11	1,90	1,91
Loan to Value (LTV)	< 85 %	53 %	63 %	52 %	54 %	55 %	58 %	61 %
Solvabiliteit	> 15 %	44 %	33 %	46 %	45 %	45 %	42 %	39 %
Dekkingsratio	< 70 %	24 %	28 %	25 %	25 %	26 %	28 %	29 %
Onderpandratio	< 70 %	24 %	28 %	25 %	25 %	26 %	28 %	29 %

Resultaatanalyse

Het resultaat over 2023 bedraagt - € 145,9 miljoen en is daarmee € 202,6 miljoen lager dan het resultaat in 2022 (€ 56,7 miljoen). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen van ons vastgoed van - € 157,0 miljoen (2022: € 42,3 miljoen) en de impact van de belastingen van - € 3,4 miljoen (2022: € 95.000). Wanneer deze posten buiten beschouwing worden gelaten, geeft dit inzicht in het genormaliseerd resultaat:

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Resultaat na belastingen	-145.926	56.698
Waardeveranderingen vastgoed	157.037	-42.300
Belastingen	3.380	-95
Genormaliseerd resultaat (operationeel resultaat)	14.492	14.304

Het genormaliseerd resultaat in 2023 is nagenoeg gelijk aan dat van 2022.

Waardering vastgoed

Marktwaarde en beleidswaarde

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

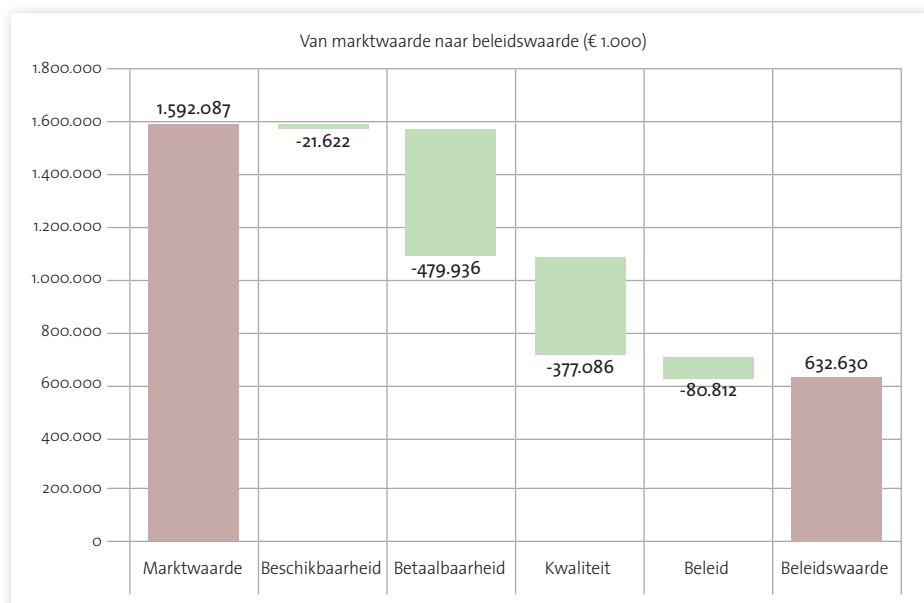
Op basis van de beleidswaarde laat het vermogen een realistischer beeld zien. Vanaf 2018 is de beleidswaarde dan ook onderdeel van de ratio's (LTV en solvabiliteit) waarop corporaties worden beoordeeld door de externe toezichthouders.

De basis voor de beleidswaarde wordt gevormd door de marktwaarde. Om tot de beleidswaarde te komen, wordt de marktwaarde stapsgewijs gecorrigeerd

met afslagen die het gevolg zijn van het interne beleid. Het gaat om de volgende beleidseffecten:

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

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



Vergelijking marktwaarde 2023 versus beleidswaarde 2023						
(bedragen x € 1.000)	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
Marktwaarde in verhuurde staat 2023	1.498.404	100 %	93.683	100 %	1.592.087	100 %
Beschikbaarheid (Doorexploiteren)	-18.005	-1 %	-3.617	-4 %	-21.622	-1 %
Betaalbaarheid (Streefhuren)	-467.689	-31 %	-12.247	-13 %	-479.936	-30 %
Kwaliteit (Onderhoud)	-365.468	-24 %	-11.618	-12 %	-377.086	-24 %
Beleid (Beheerskosten)	-78.840	-5 %	-1.972	-2 %	-80.812	-5 %
Totaal	-930.002	-62 %	-29.455	-31 %	-959.457	-60 %
Beleidswaarde 2023	568.402	38 %	64.228	69 %	632.630	40 %

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde en de beleidswaarde

De marktwaarde van ons vastgoed is berekend conform het Handboek Marktwaardering en daalt in 2023 met € 117,9 miljoen naar een waarde van € 1,592 miljard (2022: € 1,710 miljard). Dat is een waardedaling van -6,9 %. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat in de marktwaardemutatie € 2,4 miljoen toevoeging van nieuwe eenheden (nieuwbouw, aankoop en in exploitatie vanuit verkoop onder voorwaarden) is inbegrepen en dat er sprake is van een wegvallende marktwaarde als gevolg van verkoop van € -4,4 miljoen.

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

De gemiddelde streefhuren komen in 2023 hoger uit dan in 2022 als gevolg van de stijging van de WWS puntprijzen en daarmee de maximale huren. Daarnaast is het gematigde huurbeleid voor de jaren 2023-2025 (gekoppeld aan loonindex i.p.v. prijsinflatie) qua percentages positiever dan de percentages die bij de jaarrekening 2022 zijn aangehouden. Deze positieve effecten op de beleidswaarde worden in 2023 gedrukt door het actualiseren van de onderhouds- en beheernorm en met name door de gestegen disconteringsvoet.

De beleidswaarde komt per saldo eind 2023 uit op € 632,6 miljoen, wat een daling t.o.v. 2022 betekent van € 87,1 miljoen (effect van -12,1 %).

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2023 bedraagt ons eigen vermogen € 1,187 miljard (2022: € 1,333 miljard). Voor een groot deel daarvan (€ 970,9 miljoen, in 2022: € 1,101 miljard) is een ongerealiseerde herwaarderingsreserve gevormd; dit betreft het verschil tussen de historische kostprijs en de marktwaarde van ons vastgoed.

De ongerealiseerde herwaardering op basis van de marktwaarde realiseren we niet of pas op lange termijn. Dit deel van het vermogen is daarmee als het ware beklemd omdat we ons woningbezit beschikbaar en betaalbaar willen houden voor de doelgroep. Dit beleid beperkt ons in het (complexgewijs) verkopen van vastgoed of het laten stijgen van de huren. Daarnaast wordt bij mutatie van een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur. En onze werkelijke onderhouds- en beheerlasten zijn hoger dan ingerekend in de marktwaarde.

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat beklemd is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van het volledige bezit en bedraagt € 959,5 miljoen, conform de tabel op pagina 34. Het verschil van € 959,5 miljoen impliceert dat ongeveer 81% 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.

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 2023 onder begeleiding van onze externe treasury-adviseur ook gebeurd.

Treasury-activiteiten

In 2023 hebben de volgende activiteiten plaatsgevonden:

- In totaal is circa € 42 miljoen aan leningen afgelost en € 47 miljoen aan nieuwe leningen afgesloten. Hierin is inbegrepen het boetevrij aflossen van 2 roll-over leningen (tezamen € 11 miljoen) en vervangen door een nieuwe reeks roll-over (€ 10 miljoen).

- Er heeft 1 renteherziening plaatsgevonden.
- Er heeft 1 opslagherziening plaatsgevonden.
- Op basis van ons geborgde schuldrestant eind 2022 is de hoofdsom van onze obligolening aangepast naar € 10.102.000 (was € 9.999.000), de opslag boven Euribor is verhoogd met 4 basispunten naar 0,36% en de bereidstellingsprovisie is gelijk gebleven.
- Het rekeningcourant krediet is in 2023 opgezegd (was maximaal € 500.000).

Eind 2023 bedraagt de schuldrestant per gewogen OGE € 38.620. Eind 2022 was dit nog € 37.342. De schuldpositie eind 2023 is met € 11,665 miljoen toegenomen ten opzichte van 2022.

5.11 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 kijkend naar 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 hebben we eind 2022 een brainstormsessie gehouden met het MT. Op basis van de hoofdthema's in de begroting (beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en organisatie) brachten we strategische en externe risico's in kaart en hingen er een prioritering aan. Vervolgens zijn beheersmaatregelen benoemd. Deze risico's monitoren we via de kwartaalrapportage. Deze worden in het MT en met de Raad van Commissarissen besproken. In 2023 heeft geen actualisatie plaatsgevonden; de huidige strategische risico's zijn nog steeds actueel. In het MT is daarom besloten om in 2024 na de nieuwe kabinetsformatie de strategische risico's te herijken.

Naast de strategische en externe risico's worden ook belangrijke operationele risico's gemonitord. Zo worden projectontwikkelingsrisico's als vast onderdeel in de beslisdocumenten meegenomen en besproken in MT en Raad van Commissarissen. Treasuryrisico's worden drie keer per jaar in de

Treasurycommissie besproken. Risico's over het realiseren van de doelstellingen in de begroting worden besproken en meegenomen in het begrotingsboekje. Andere belangrijke operationele risico's worden in de kwartaalrapportage opgenomen.

Om het risicomanagement verder te professionaliseren hebben we in december 2022 voor het eerst expliciet met het MT en de Raad van Commissarissen gesproken over de risicobereidheid van Leystromen. De hoofdthema's en belangrijkste doelstellingen uit de begroting zijn daarbij de basis. Wij hebben in de begroting een prioritering aangebracht in de thema's. Deze prioritering weerspiegelt de risicobereidheid. Het beschikbaar houden van woningen en de verduurzamingsopgave zijn voor ons de 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 omdat Leystromen op deze onderwerpen al beter presteert. Wij nemen risico's altijd op een verantwoorde en weloverwogen manier. Het is hierbij belangrijk dat keuzes voor belanghebbenden en toezichthouders begrijpelijk en uitlegbaar zijn.

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

- Het niet behalen van de doelstellingen.
- Grote financiële schade of gerechtelijke boetes.
- Verscherpt toezicht of aanwijzing van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).
- Bewindvoering of ontslag van bestuurders en/of toezichthouders.
- Omvangrijke imagoschade.

In het voorjaar van 2023 hebben we met het bestuur, MT en de businesscontroller een frauderisico-sessie gehad. Hierin hebben we mogelijke frauderisico's geïdentificeerd en voor de belangrijkste risico's maatregelen benoemd. Dit is samengevoegd met de bestaande frauderisicoanalyse. Op deze manier hebben we inzicht in welke processen het risico op fraude het grootst is en welke beheersmaatregelen we daarvoor getroffen hebben. Maatregelen zijn dan inkoopbeleid, een procuratieregeling, proces rondom de autorisatie van betalingen, functiescheiding bij onder andere de toewijzingen en bij muteren van crediteurenstamgegevens. Dit zijn maatregelen om fraude te voorkomen.

Daarnaast vindt interne controle plaats om te toetsen of genoemde maatregelen afdoende zijn geweest. De analyse en de resultaten van de interne controle worden 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. Wel is er nog een aantal aandachtspunten ter verbetering. Eén van deze verbeteringen gaat over het proces rondom inkoop en aanbesteding zodat het frauderisico in dit proces wordt verlicht. Een ander aandachtspunt is meer aandacht voor integriteit. We hanteren bij Leystromen een integriteitscode en klokkenluidersregeling, welke we in 2023 herijkten. Deze documenten worden bij indiensttreding aan nieuwe medewerkers uitgereikt. 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. Er zijn in 2023 geen integriteitsissues geweest of meldingen/signalen van fraude.

Op basis van risicoanalyse wordt in overleg met de Raad van Commissarissen een intern controleplan opgesteld om te toetsen of (fraude)risico's beheerst worden, wet- en regelgeving opgevolgd wordt en rapportages betrouwbaar zijn. De bevindingen worden ieder kwartaal aan het MT en de 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

Zowel de accountant als het WSW en de Aw oordelen dat de interne beheersing bij Leystromen voldoende op orde is.

Eind 2023 beoordeelde WSW dat Leystromen een gemiddeld/laag risicoprofiel behoudt. WSW constateert dat Leystromen de risico's in het bedrijfs- en managementmodel voldoende beheerst. Ondanks de financieel gezonde situatie ziet het WSW de betaalbaarheid van de transitieopgave en het lange termijn duurzame bedrijfsmodel als onderwerp van gesprek.

Het WSW heeft kennisgenomen van de termijnverlenging van onze portefeuillestrategie naar 2030-2040 (in plaats van 2025-2035) en de herijkte transitieopgaven. Zij constateren dat Leystromen haar transitieopgave voldoende inzichtelijk heeft.

In november 2023 ontvingen wij van de Aw een brief met de uitkomsten van de beoordeling van de rechtmatigheid in verslagjaar 2022. Hierbij vormt Aw zich een oordeel over onder andere de staatssteun, Wet normering topinkomens (WNT)-normen, passendheidsnorm en de huursombenadering. Aw heeft geen onrechtmatigheden geconstateerd over verslagjaar 2022.

Wij zijn nog in afwachting van de toezichtsbrief 2023.

De nieuwe koers ORganiseren

Het jaar 2023 was weer een bewogen jaar voor Leystromen en de ondernemingsraad. We verwelkomden weer een flink aantal nieuwe collega's binnen onze organisatie. En ook een nieuwe ondernemingsraad is na de verkiezingen medio 2023 gestart. We namen na de verkiezingen afscheid van een OR-lid. Maar enkele maanden later kon deze weer opnieuw toetreden vanwege het vertrek van een van de OR-leden. Wij zijn blij dat wij weer een beroep kunnen doen op zijn kennis en kunde.

Een ondernemingsraad met drie nieuwe leden én een nieuwe voorzitter en vicevoorzitter. Wat de ondernemingsraad betreft ook tijd voor een nieuwe koers, waarbij ingezet wordt op meer zichtbaarheid en meer structuur. We zetten hierin stappen door het volgen van trainingen en het oprichten van diverse commissies binnen de ondernemingsraad. Ook organiseerden we een presentatie voor alle collega's om de ondernemingsraad opnieuw voor te stellen. Daarnaast plaatsten we een OR-box bij de personeelsingang. Het is goed om te zien dat hier al gebruik van wordt gemaakt.

We werkten dit jaar voor het eerst met een klankbordgroep voor de beantwoording van een instemmingsverzoek. We hebben dit als heel waardevol ervaren en gaan hier in 2024 zeker een vervolg aan geven. Ook gaan we in 2024 starten met de artikel 24 overleggen met onze bestuurder en een lid van de RvC. We hopen hiermee meer structuur aan te kunnen brengen in het OR-werk.

Vergaderingen in 2023

Soort overleg	Aantal
OR-vergaderingen	9
Overlegvergadering OR en de bestuurder	5
Overleg Raad van Commissarissen	2

Samenstelling ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat uit 7 personen. In 2023 waren er verkiezingen waarbij de twee openstaande vacature(s) in de ondernemingsraad weer zijn ingevuld. De eerstvolgende verkiezingen vinden plaats medio 2025.

Belangrijke onderwerpen in 2023

Adviesaanvraag aanpak splitsen team Facility

De ondernemingsraad heeft een positief advies gegeven met inachtneming van een aantal aandachtspunten.

Adviesaanvraag aanpassingen binnen afdelingen bedrijfsondersteuning en vastgoed

Met inachtneming van een aantal aandachtspunten heeft de ondernemingsraad een positief advies gegeven.

Instemmingsverzoek met betrekking tot het in gebruik nemen van het e-learning platform KnowBe4

De ondernemingsraad heeft ingestemd met het in gebruik nemen van het e-learning platform KnownBe4.

Instemmingsverzoek betreffende plaatsen camera in de ontvangstruimte (binnen achter de balie)

De ondernemingsraad heeft ingestemd met het plaatsen van een camera in de ontvangstruimte om de veiligheid van collega's, met name baliemedewerkers, te vergroten.

Instemmingsverzoek uitbreiding van 2 naar 3 preventiemedewerkers

De ondernemingsraad heeft ingestemd met het verzoek tot aanstelling van een 3e preventiemedewerker.

Instemmingsverzoek nieuw personeelsinformatiesysteem

De ondernemingsraad heeft ingestemd met de aanschaf en implementatie van het AFAS personeelsinformatiesysteem.

Instemmingsverzoek ziekverzuimprotocol

De ondernemingsraad heeft ingestemd met het toepassen van het vernieuwde ziekteverzuimprotocol. De ondernemingsraad is ingegaan op het aanbod om deel te nemen aan de projectgroep voor de keuze van de (nieuwe) arbodienst.

Instemming OR beëindiging contract vertrouwenspersoon

De ondernemingsraad heeft gevraagd om zo snel mogelijk een nieuwe vertrouwenspersoon te contracteren en heeft aangegeven graag betrokken te blijven bij de selectieprocedure.

Instemmingsverzoek protocol gewenst gedrag en gedragsprotocol bij Leystromen

De ondernemingsraad heeft aangegeven voor dit instemmingsverzoek meer tijd nodig te hebben en vindt het belangrijk om de achterban hierbij te betrekken. Er is een klankbordgroep ingesteld. Aan de hand hiervan heeft de ondernemingsraad een inhoudelijke reactie gegeven op het stuk. Er komt nog een nieuw instemmingsverzoek.

Instemmingsverzoek tijdelijke regeling voor het melden van een vermoeden van een misstand bij stichting Leystromen (klokkenluidersregeling)

De bestuurder heeft het instemmingsverzoek toegelicht. De ondernemingsraad heeft ingestemd met de wijzigingen die zijn gedaan in de klokkenluidersregeling. Wel heeft de ondernemingsraad enkele zaken opgemerkt in het stuk. Deze opmerkingen heeft de ondernemingsraad schriftelijk aan bestuurder doen toekomen en daar is een reactie op gekomen.

Instemmingsverzoek aanstellen nieuwe vertrouwenspersoon

De ondernemingsraad is aan de voorkant intensief betrokken geweest bij de zoektocht en heeft ingestemd met het aanstellen van de nieuwe vertrouwenspersoon.

Instemmingsverzoek aanstellen nieuwe preventiemedewerker

De ondernemingsraad heeft ingestemd met het verzoek tot het aanstellen van de door bestuurder voorgedragen persoon als preventiemedewerker.

Overig

Vast op de agenda staan automatisering/informatisering en RI&E. Het afgelopen jaar is de ondernemingsraad betrokken geweest bij verschillende werkgroepen binnen de organisatie zoals het periodiek medisch onderzoek (PMO), strategische personeelsplanning (SPP), nieuwe arbodienst en nieuwe vertrouwenspersoon.

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.

Leystromen kent per 31 december 2023 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 eind 2023 van € 18.000 (2022: € 18.000). Daarnaast heeft Leye Energie B.V. een vordering op Leye Holding B.V. van € 18.000 (2022: € 18.000) en een schuld aan Leystromen van € 0 (2022: € 0). Het eigen vermogen van Leye Holding is eind 2023 € 10.202 (2022: € 10.202). Verder heeft Leye Holding B.V. een vordering op Leystromen van € 10.202 (2022: € 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.

Algemeen

In 2023 heeft de Raad van Commissarissen zijn werkwijze kunnen invullen op een manier passend bij de nieuwe visie op toezichthouden en besturingsfilosofie, die beiden zijn gebaseerd op het Rijnlands gedachtengoed. Inhoudelijk waren de ontwikkeling van het koersplan (een meerjaren strategisch plan) en het organiseren van een actuele vorm van huurdersparticipatie zeer belangrijke bespreekpunten.

De raad is vanaf het begin op passende wijze betrokken geweest bij de ontwikkeling van het koersplan. Een plan voor de komende vier jaar, dat meer een reisgids is dan een spoorboekje. Een plan dat bottom-up en van buiten-naar-binnen tot stand is gekomen met inbreng van alle stakeholders en zo'n 700 huurders die tijdens kernavonden hun ideeën deelden met de organisatie. Een plan met duidelijke doelen voor de middellange termijn, concrete acties voor het eerste jaar en ruimte voor aanpassing en optimalisering in de komende jaren.

De raad heeft de organisatie ondersteund bij haar inspanningen om op een moderne en brede manier invulling te geven aan huurdersparticipatie. De raad is verheugd dat er naast een nieuwe formele huurdersorganisatie veel andere activiteiten worden georganiseerd om huurders te betrekken bij de ontwikkelingen van Leystromen, zoals de al eerder genoemde kernavonden en huurderspanels. Deze werkwijze is uitgebreid toegelicht tijdens de regiobijeenkomst 'Huurdersparticipatie in de Boardroom', die de VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties) voor haar leden heeft georganiseerd bij Leystromen.

De kernavonden met de huurders waren ook voor de raad zeer leerzame bijeenkomsten. De aanwezigheid bij deze avonden sluit aan bij de wijze waarop de raad zijn maatschappelijke rol wil invullen. Vanuit de eerste hand wordt informatie verkregen over hetgeen er leeft bij de bewoners. Het is mooi om te constateren dat sommige gemaakte opmerkingen vrijwel letterlijk in het nieuwe koersplan terecht zijn gekomen. Eveneens leerzaam was de deelname van de raad aan een masterclass die Leystromen organiseerde voor de leden van de gemeenteraden. Naast het delen van kennis over volkshuisvesting werden voor alle partijen elkaars dilemma's meer duidelijk. Dit levert een positieve bijdrage aan de toekomstige samenwerking.

Het doet de raad ook deugd dat de verbinding tussen de raad en medewerkers van de organisatie steeds vanzelfsprekender wordt. Naast de bestuurder, secretaris en controller zijn de MT-leden en ook andere medewerkers steeds vaker aanwezig in vergaderingen van de raad en commissies om over bepaalde thema's vrij van gedachten te wisselen. Dit werkt voor alle betrokkenen zeer verhelderend en stimulerend.

In lijn met het Rijnlands gedachtengoed heeft de raad de remuneratiecommissie een bredere opdracht gegeven. De commissie bespreekt nu ook ontwikkelingen en strategische vraagstukken rondom mens en werkomgeving, zoals organisatieontwikkeling, strategisch personeelsbeleid, cultuur en gedrag, goed werkgeverschap en stimuleren eigenaarschap van medewerkers. De naam is daarom aangepast naar commissie Mens en Werkomgeving.

De raad is zich bewust dat er voor de komende tijd veel uitdagingen bestaan, vooral ook ten aanzien van de kernwaarden beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming. Daarnaast gaat de organisatie uitvoering geven aan het nieuwe koersplan en is er nog een aantal interne processen die aandacht vragen. De raad heeft de overtuiging dat door de kwaliteit van de organisatie en de gekozen visie en besturingsfilosofie deze onderwerpen in 2024 tijdig, adequaat en passend worden geagendeerd en uitgevoerd.

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 als klankbord voor de bestuurder en staat haar met advies en raad terzijde. Ook vervult de raad de werkgeversrol voor de bestuurder. Ten slotte is de raad zich 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 zich regelmatig door het bestuur informeren over de beoogde volkshuisvestelijke doelstellingen en te leveren maatschappelijke prestaties in relatie tot de (financiële) resultaten.

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

Bijeenkomsten

De Raad van Commissarissen vergaderde het afgelopen jaar 8 keer. De bestuurder, de secretaris en de controller woonden deze vergaderingen bij. De accountant was aanwezig bij de vergaderingen waarin de jaarrekening en de managementletter op de agenda stonden. Afhankelijk van de agenda waren ook leden van het Management Team en medewerkers aanwezig om toelichting te geven op de onderwerpen. Naast deze reguliere vergaderingen vond er nog een themabijeenkomst plaats met de raad over het nieuwe koersplan en had de raad een 'private session' met de accountant waarbij de bestuurder niet aanwezig was.

De belangrijkste onderwerpen die in de 8 vergaderingen zijn besproken waren:

- Regionale Woondeal stedelijke regio Breda-Tilburg.
- Formele en informele huurdersparticipatie.
- Stand van zaken op het gebied van onderhoud en met name het traject naar een betrouwbare meerjaren onderhouds- en investeringsbegroting.

- Jaarrekening 2022, begroting 2024 en diverse tussentijdse actualisaties begroting.

2023

- Diverse beslisdocumenten m.b.t. nieuwbouwprojecten en grote renovatieprojecten.
- Verkoop 6 projecten maatschappelijk onroerend goed.
- Kwartaalrapportages met bijbehorende bestuurlijke beschouwingen.
- Stakeholdermanagement.
- Auditplan 2022, intern controleplan en managementletter 2022.
- Nieuwe koersplan 'Dichtbij'.
- Instellen van de commissie Mens en Werkomgeving.

Op basis van de kwartaalrapportages wordt de raad o.a. geïnformeerd over de belangrijkste (fraude)risico's zodat zij daarop periodiek toezicht kan uitoefenen.

Gezien de in 2022 uitgevoerde 4-jaarlijkse grondige beoordeling van de externe accountant was dit in 2023 niet aan de orde. Overigens was de raad ook in 2023 tevreden over de dienstverlening van de externe accountant.

Omdat de raad net als de bestuurder veel belang hecht aan participatie van huurders is regelmatig hierover met elkaar van gedachten gewisseld. Daarbij liet de raad zich regelmatig door de bestuurder bijpraten over de initiatieven die op het gebied van huurdersparticipatie ondernomen werden.

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 onder andere het nieuwe koersplan, de strategische personeelsplanning en de stand van zaken voor wat betreft het Rijnlands werken bij Leystromen. Ook de bestuurder is bij het overleg met de ondernemingsraad aanwezig.

Aan de maatschappelijke / netwerkrol gaf de raad o.a. invulling door vertegenwoordigd te zijn bij de 10 kernavonden die Leystromen voor haar huurders organiseerde. Daarnaast was de raad aanwezig bij de masterclass die georganiseerd werd voor een aantal gemeenten.

Commissies

De Raad van Commissarissen heeft 3 commissies: een auditcommissie, een commissie Mens en Werkomgeving (voorheen de 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 7 keer. De auditcommissie houdt zich met name bezig met de financiële positie van de corporatie, de projectenportefeuille en de interne beheersing / bedrijfsvoering. Bij onderwerpen voor besluitvorming door de Raad van Commissarissen, voorziet de auditcommissie altijd in een advies aan de Raad van Commissarissen. In 2023 bracht zij 11 adviezen uit, die alle zijn overgenomen door de raad. De adviezen betroffen investeringen in nieuwbouwprojecten, de verkoop van maatschappelijk onroerend goed, het uitvoeren van grootschalig onderhoud en de begroting en de jaarrekening.

Met de controller is het interne 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 evenals vorig jaar nog een bijeenkomst samen met medewerkers uit de organisatie over het thema IT. Deze bijeenkomst organiseren beide commissies jaarlijks.

De commissie Mens en Werkomgeving kwam 2 keer bijeen. Op de agenda stonden de voorbereiding van:

- De zelfevaluatie van de raad (zonder externe begeleiding).
- Het voortgangs- en eindejaargesprek met de bestuurder.
- De honorering 2024 van de raad en de bestuurder.
- Het bieden van een stageplaats aan aankomende commissarissen.

Over de laatste twee onderwerpen bracht de commissie ook een advies uit aan de raad.

Daarnaast werd uitvoerig stilgestaan bij de door de organisatie opgestelde strategische personeelsplanning. Daarbij was naast de bestuurder ook de manager Strategie aanwezig.

De commissie kwam ook nog een keer samen met de commissie SIDD om de taken van beide commissies op elkaar af te stemmen.

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 huurders. 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 3 keer bijeen. Elke bijeenkomst stond één thema centraal: participatie, flexwoningen en verduurzaming van de woningvoorraad. Bij elke bijeenkomst sluiten medewerkers uit de organisatie aan die zich met het betreffende thema bezig houden.

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 B.V. 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 had in 2021 een bestuurlijke opdracht geformuleerd voor de periode tot eind 2022. Vanuit de raad is een aantal onderwerpen meegegeven 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 stakeholdermanagement.

Halverwege 2023 vond volgens plan een tussentijds informeel voortgangsgesprek plaats en eind 2023 voerde de commissie Mens en Werkomgeving met de bestuurder het jaargesprek. Hierbij werd niet alleen gebruik gemaakt van de ervaring van de raad zelf, maar heeft de commissie met behulp van een vragenlijst ook input opgehaald bij de MT-leden, de ondernemingsraad, de controller, de bestuursassistent en de bestuurssecretaris.

Zowel de commissie als de bestuurder waren van mening dat in 2023 veel activiteiten naar een verder stadium zijn gebracht. Dat ging niet altijd makkelijk, maar de organisatie heeft hierbij een belangrijke (ondersteunende) rol gespeeld. Er ligt een mooi en gedragen koersplan voor de komende jaren. Er zijn zeer belangrijke stappen gezet ten aanzien van het strategisch personeelsplan, de meerjaren onderhoudsbegroting en formele en informele vormen van huurdersparticipatie. Het MT is nu op volle sterkte en veel andere vacatures zijn ingevuld. De bestuurder kan steeds meer 'aan' de organisatie werken dan dat zij 'in' de organisatie moet werken. Hierdoor ontstaat ook ruimte voor persoonlijke ontwikkeling. De bestuurder zorgt voor een goede verbinding tussen haar, de organisatie en de raad. Er is hiermee een goede basis om in 2024 de genoemde thema's af te ronden en (nog meer) aandacht te besteden stakeholdersmanagement en de uitvoering van het koersplan.

In het kader van de permanente educatie heeft de bestuurder in de periode 2021 – 2023 in totaal 126,5 PE-punten behaald.

Naam	PE-norm 2021 - 2023	Behaalde PE-punten 2021	Behaalde PE-punten 2022	Behaalde PE-punten 2023	Voldaan aan PE-norm
Mevr. M. T. Dubbeldam	108	32	53	41,50	ja

Evaluatie Raad van Commissarissen

De evaluatie van de raad vond in 2023 zonder externe begeleiding plaats. Deze werd voorbereid door de commissie Mens en Werkomgeving en betrof de raad als geheel en de drie commissies afzonderlijk.

Tijdens de evaluatiebijeenkomst heeft de raad zijn vier rollen (toezicht, werkgever, klankbord en maatschappelijk) uitvoerig besproken met een nadruk op de klankbordrol en de maatschappelijke rol. Daarnaast is de raad nagegaan of er een goede balans bestaat tussen het functioneren als een controlerende raad en als een preventief-actieve raad op de verschillende rollen.

De raad is tevreden over de stappen die zijn gemaakt in de verschillende rollen. De raad participeert steeds meer in bijeenkomsten met huurders en andere stakeholders. Toch wil de raad nog meer aandacht besteden aan de wijze waarop met name de maatschappelijke rol wordt ingevuld. Hiertoe wordt een speciale bijeenkomst georganiseerd.

De vergaderfrequentie en het totale tijdbeslag zijn nu beter in balans, waarbij de kwaliteit van de vergaderingen is verbeterd, omdat meer tijd en aandacht kan worden besteed aan strategische thema's. Dit is mede een gevolg van de goede (voorbereidende) werkwijze door de commissies en de kwaliteit van de verkregen informatie uit de organisatie. De raad gaat samen met de organisatie op zoek naar creatieve methoden om klankbordbijeenkomsten zo vruchtbaar mogelijk te maken.

Ten slotte heeft de raad actief vastgesteld dat er bij geen van de leden sprake is van enige belangenverstrengeling. De raad blijft hierop actief toezien.

Samenstelling, deskundigheid en onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen

Op 31 december 2023 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 2023 de volgende samenstelling:

De heer G.J.C.Th. van Schijndel (1956): voorzitter, lid commissie Mens en Werkomgeving

Hoofdfunctie: Eigenaar Delmer Support BV (bureau op het gebied van organisatie-advies, 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 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 strategisch adviseur digitalisering

Nevenfuncties

- hogeschool docent/onderzoeker Management Digitale Transformatie aan de Hogeschool Utrecht
- 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

Nevenfuncties:

- 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:

- Full Professor Duurzame Innovatie voor mentale gezondheid, Tranzo, TSB, Universiteit van Tilburg (per 1 april 2023)
- Bijzonder Hoogleraar Evidence Based Management van Innovatie in de (Geestelijke) Gezondheidszorg, Tranzo, TSB, Universiteit van Tilburg
- onderzoeksprogrammaleider Evidence Based Management van Innovatie, Stichting GGZ Eindhoven, de Kempen

Nevenfuncties:

- lid en secretaris Raad van Toezicht en lid commissie Kwaliteit en Veiligheid, Het Parkhuis in Dordrecht (zorginstelling)

Benoemd op voordracht van huurdersorganisatie.

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

Hoofdfunctie: Directeur Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties

Nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht ZorgSpectrum, Nieuwegein (tot 1 juni 2024)
- lid Raad van Toezicht Stichting Vrienden van Zorgspectrum
- voorzitter Raad van Toezicht Cavent, Hoeksche Waard
- Buitengewoon Ambtenaar Burgerlijke Stand gemeente Westvoorne
- lid adviescommissie post hbo-opleiding Vastgoedmanagement bij Vastgoed Business School, Eindhoven
- lid redactie Goed bestuur & toezicht, platform voor governance – Mediawerf Uitgevers
- eigenaar BvdBilt (Governance - commissaris / toezichthouder)

De heer A.R. de Graaf: lid en voorzitter commissie Mens en Werkomgeving

Hoofdfunctie: Eigenaar Flexambtenaar.nl (advisering op het gebied van samenwerking, organisatie en bestuur)

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 voor-

zitter 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	herbenoemd tot	herbenoembaar tot
Dhr. G.J.C.Th. van Schijndel	01-03-2019	01-03-2023	01-11-2026	
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 liep de eerste zittingstermijn van drie commissarissen af. Herbenoeming is in de ogen van de raad geen vanzelfsprekendheid. Om die reden is onder leiding van de voorzitter van de commissie Mens en Werkomgeving eind 2022 een procedure gestart waarbij is gesproken met zowel de betreffende commissaris als de andere leden van de raad. Hierbij is onder meer stilgestaan bij de vraag of het profiel, de deskundigheid en het functioneren van de betreffende commissaris nog steeds aansloten bij het profiel voor de toekomst. De conclusie van de commissie Mens en Werkomgeving was dat hiervan sprake was en zij adviseerde de raad te besluiten tot een voorgenomen herbenoeming. Nadat een positief advies van de Aw werd ontvangen, zijn de drie commissarissen herbenoemd.

De leden van de Raad van Commissarissen vinden het belangrijk te beschikken over de deskundigheid die hoort bij de omvang en activiteiten van Leystromen. Het systeem van permanente educatie onderschrijven zij dan ook volledig.

Alle leden voldoen in 2023 aan de door VTW vastgestelde PE-norm.

Naam	Behaalde PE-punten 2023	PE-punten uit 2022 mee te nemen	PE-norm 2023	Voldaan aan PE-norm	PE-punten naar 2024 mee te nemen
Dhr. G.J.C.T. van Schijndel	3	5	5	ja	3
Dhr. B. Vukicevic	5	5	5	ja	5
Dhr. P.C.J. de Rooij	60	5	5	ja	5
Mevr. I.M.B. Bongers	2	5	5	ja	2
Mevr. B.F.L. Vermaas - van de Bilt	20	5	5	ja	5
Dhr. A.R. de Graaf	2	5	5	ja	2

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

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

Naar aanleiding van het gezamenlijke onderzoek van de NOS en Nieuwsuur naar commissarissen en bestuurders van woningcorporaties die actief bleken te zijn als particuliere verhuurder, besloot de raad het initiatief te nemen om zelf bij de leden van de raad te inventariseren in hoeverre zij ander vastgoed dan een woning voor eigen gebruik in bezit hadden. Als dat het geval was werd ook gevraagd waar dat vastgoed was gelegen en wat het doel was met dat vastgoed. Aanvullend hierop is dit ook geïnventariseerd bij de bestuurder, de controller en de bestuurssecretaris. Er kwamen uit deze inventarisaties geen aandachtspunten naar voren en er was geen sprake van belangenverstrengelingen.

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet geldt voor de Raad van Commissarissen een brede meldingsplicht. De volgende 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 2023 hebben deze zaken zich niet voorgedaan.

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

Rijen, 17 mei 2024

M.T. Dubbeldam - Ooms
Bestuurder

10 Kengetallen

Financiële kengetallen	Norm (WSW)	2023	2022
Vermogenspositie			
ICR	> 1,4	2,09	1,86
LTV (beleidswaarde)	< 85 %	63 %	53 %
Solvabiliteit in % (beleidswaarde)	> 15 %	33 %	44%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70 %	28 %	24 %
Onderpandsratio	< 70 %	28 %	24 %
Nominale schuld per gewogen OGE in €	-	38.620	37.342

Kosten per OGE

Onderhoudslast per OGE in €		2.933	2.554
Netto bedrijfslasten per OGE in €*		955	865
Salarislasten per OGE in €		802	681

** Voor 2023 zijn de voorlopige netto bedrijfslasten per OGE geschat op basis van de uitgangspunten aedes benchmark 2022.

Niet financiële kengetallen	2023	2022
Splitsing Sociaal - Commercieel		
Totaal aantal eenheden DAEB	9.597	9.610
Totaal aantal eenheden Niet-DAEB	1.559	1.552
	11.156	11.162
Opbouw woningbezit		
A: Zelfstandige huurwoningen	9.755	9.768
B: Onzelfstandig overige wooneenheden	147	145
Totaal wooneenheden in eigen beheer	9.902	9.913
C: Maatschappelijk vastgoed	36	36
D1: Garages	1.180	1.175
D2: Bedrijfsruimten/winkels	38	38
Totaal eenheden in eigendom	11.156	11.162
Verhuureenheden in beheer voor derden	10	10
Koopgarantwoningen	54	54
Totaal eenheden	11.220	11.226
Aantal huurwoningen naar huurklasse		
Goedkoop (2023 t/m 452,20) (2022 t/m € 442,46)	1.275	1.348
Betaalbaar (2023 tussen 452,20 en 693,60) (2022 tussen € 442,46 en € 678,66)	7.050	6.947
Duur tot (2023 tussen 693,60 en 808,06) (2022 tussen € 678,66 en € 763,47)	1.127	1.164
Duur (boven € 808,06)	303	309
Totaal aantal zelfstandige huurwoningen	9.755	9.768

	2023	2022
Mutaties in het bezit		
Nieuwbouw totaal	8	32
Aankoop	2	11
Verkoop woningen bestaand bezit	-23	-26
Verkoop BOG/MOG/ZOG bestaand bezit	0	-7
Van voorraad naar in exploitatie	1	0
Administratieve correcties	8	1
Verkoop kavel	-1	0
Uit beheer	-1	-1
Sloop	0	-47
Opbouw woningbezit (gewogen OGE's)		
A: Zelfstandige huurwoningen	9.755	9.768
B: Onzelfstandig overige wooneenheden	147	145
Totaal wooneenheden in eigen beheer	9.902	9.913
C: Maatschappelijk vastgoed	72	72
D1: Garages	236	235
D2: Bedrijfsruimten/winkels	38	38
Totaal eenheden in eigen beheer	10.248	10.258
Verhuren van woningen		
Mutatiegraad in %	5,94 %	5,32 %
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,72 %	0,84 %
Huurderving in % van jaarhuur	0,60 %	0,56 %
Gemiddeld % maximaal redelijk	58,4 %	63,7 %
Personeel		
Aantal FTE per 1.000 huurwoningen	11	9,8

11 Jaarrekening

11.1 Balans per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming)

<i>(bedragen x € 1.000)</i>									
		Balans per 31 december 2023				Balans per 31 december 2022			
ACTIVA	Ref	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa									
<i>Immateriële vaste activa</i>	11.5.1								
Computersoftware		488	31		519	369	23		392
Totaal van Immateriële vaste activa		488	31	-	519	369	23	-	392
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	11.5.2								
DAEB vastgoed in exploitatie		1.498.404	-		1.498.404	1.612.131	-		1.612.131
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		-	93.683		93.683	-	97.896		97.896
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.625	225		3.850	1.962	434		2.396
Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden		3.380	10.345		13.725	3.490	10.730		14.220
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.505.409	104.253	-	1.609.662	1.617.583	109.060	-	1.726.643
<i>Materiële vaste activa</i>	11.5.3								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.195	204		3.399	3.292	209		3.501
Totaal van materiële vaste activa		3.195	204	-	3.399	3.292	209	-	3.501
<i>Financiële vaste activa</i>	11.5.4								
Deelneming in groepsmaatschappijen		89.112	10	-89.112	10	94.164	10	-94.164	10
Leningen u/g		11	-		11	11	-		11
Interne lening u/g		22.775	14.500	-37.275	-	24.527	15.500	-40.027	-
Latente belastingvordering		1.982	1.192		3.174	3.341	1.205		4.546
Overige langlopende vorderingen DAEB		14.166	-		14.166	15.111	-		15.111
Totaal van financiële vaste activa		128.046	15.702	-126.387	17.361	137.154	16.715	-134.191	19.678
Som der vaste activa		1.637.138	120.190	-126.387	1.630.941	1.758.398	126.007	-134.191	1.750.214
<i>Vlottende activa</i>									
<i>Voorraden</i>	11.5.5								
Vastgoed bestemd voor verkoop		-	-		-	-	1.128		1.128
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		-	582		582	-	539		539
Totaal voorraden		-	582	-	582	-	1.667	-	1.667
<i>Vorderingen</i>	11.5.6								
Huurdebiteuren		411	-		411	461	-		461
Overheid		40	-		40	31	-		31
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.838	-		4.838	4.950	-		4.950
Overige vorderingen		296	-		296	934	-		934
Overlopende activa		158	686	-686	158	992	660	-660	992
Totaal vorderingen		5.743	686	-686	5.743	7.368	660	-660	7.368
<i>Liquide middelen</i>	11.5.7								
Som der vlottende activa		12.537	1.694	-686	13.545	13.398	2.762	-660	15.500
TOTAAL ACTIVA		1.649.675	121.884	-127.073	1.644.486	1.771.796	128.769	-134.851	1.765.714

<i>(bedragen x € 1.000)</i>									
PASSIVA	Ref	Balans per 31 december 2023				Balans per 31 december 2022			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<i>Eigen vermogen</i>	11.5.8								
Overige reserves		362.053	64.144	-64.144	362.053	175.601	57.989	-57.989	175.601
Herwaarderingsreserve		970.921	30.018	-30.018	970.921	1.100.675	34.224	-34.224	1.100.675
Resultaat boekjaar		-145.926	-5.050	5.050	-145.926	56.698	1.951	-1.951	56.698
		1.187.048	89.112	-89.112	1.187.048	1.332.974	94.164	-94.164	1.332.974
<i>Voorzieningen</i>	11.5.9								
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie		13.264	239		13.503	4.412	-		4.412
Voorziening bouwclaims		1.629	-		1.629	1.709	-		1.709
Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan personeel		262	-		262	221	-		221
Overige voorzieningen		142	8		150	149	9		158
Totaal voorzieningen		15.297	247	-	15.544	6.491	9	-	6.500
<i>Langlopende schulden</i>	11.5.10								
Leningen overheid		1.057	-		1.057	1.195	-		1.195
Leningen kredietinstellingen		388.029	-		388.029	370.893	-		370.893
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	10		10	-	10		10
Interne lening o/g		14.500	22.775	-37.275	-	15.500	24.527	-40.027	-
Terugkoopverplichting Woningen, verkocht onder voorwaarden		3.097	9.740		12.837	3.179	10.059		13.238
Totaal van langlopende schulden		406.683	32.525	-37.275	401.933	390.767	34.596	-40.027	385.336
<i>Kortlopende schulden</i>	11.5.11								
Schulden aan leveranciers		1.943	-		1.943	1.332	-		1.332
Schulden aan kredietinstellingen		25.802	-		25.802	31.135	-		31.135
Nog te betalen pensioenlasten		86	-		86	-	-		-
Belastingen & sociale premies		3.349	-		3.349	1.921	-		1.921
Overlopende passiva		9.467	-	-686	8.781	7.176	-	-660	6.516
		40.647	-	-686	39.961	41.564	-	-660	40.904
TOTAAL PASSIVA		1.649.675	121.884	-127.073	1.644.486	1.771.796	128.769	-134.851	1.765.714

11.2 Winst- en verliesrekening over 2023 (Functioneel model)

(Bedragen x € 1.000)	Ref	Winst-en-verliesrekening over 2023				Winst-en-verliesrekening over 2022			
		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille									
Huuropbrengsten	11.6.1	69.238	4.779		74.017	68.286	4.935		73.221
Opbrengsten servicecontracten	11.6.2.1	3.860	51		3.911	2.447	2		2.095
Lasten servicecontracten	11.6.2.2	-3.935	-21		-3.956	-2.464	-21		-2.485
Overheidsbijdragen	11.6.3	-	-		-	95	1		96
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.6.4	-6.388	-403		-6.791	-5.785	-369		-6.154
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.6.5	-34.189	-2.172		-36.361	-30.453	-1.730		-32.182
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	11.6.6	-4.614	-236		-4.850	-10.355	-392		-10.747
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		23.972	1.998	-	25.970	21.771	2.427	-	24.198
Verkocht vastgoed in ontwikkeling									
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	18		18	-	-		-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-18		-18	-	-3		-3
Toegerekende organisatiekosten		-	-98		-98	-	-81		-81
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.6.7	-	-98	-	-98	-	-84	-	-84
Verkoop vastgoedportefeuille									
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.125	1.426		7.551	6.844	7.202		14.046
Toegerekende organisatiekosten		-194	-13		-207	-145	-9		-154
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-4.358	-793		-5.151	-4.134	-6.742		-10.875
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.6.8	1.573	621	-	2.194	2.566	451	-	3.017
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille									
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.6.9.1	-34.524	-1.133		-35.657	-19.552	-175		-19.727
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	11.6.9.2	-116.076	-5.208		-121.284	61.590	181		61.771
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	11.6.9.3	-29	-66		-95	83	172		255
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	11.6.9.4	-	--		-	226	-225		1
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-150.630	-6.407	-	-157.037	42.347	-47	-	42.300
Overige activiteiten									
Opbrengst overige activiteiten		23	410		433	47	470		516
Kosten overige activiteiten		-235	-79		-314	-248	-87		-336
Netto resultaat overige activiteiten	11.6.10	-212	331	-	119	-201	382	-	181
Overige organisatiekosten	11.6.14	-1.837	-86		-1.923	-1.284	-83		-1.368
Leefbaarheid	11.6.15	-490	-68		-557	-446	-82		-528
Financiële baten en lasten									
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		411	-		411	45	-		45
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		624	-	-507	117	660	-	-543	117
Rentelasten en soortgelijke kosten		-11.741	-507	507	-11.741	-11.274	-543	543	-11.274
Saldo financiële baten en lasten	11.6.16	-10.707	-507	-	-11.213	-10.569	-543	-	-11.112
Resultaat voor belastingen		-138.330	-4.215	-	-142.545	54.183	2.420	-	56.603
Belastingen	11.6.17	-2.546	-835		-3.380	564	-469		95
Resultaat deelneming	11.6.18	-5.050	-	5.050	-	1.951	-	-1.951	-
Resultaat na belastingen		-145.926	-5.050	5.050	-145.926	56.698	1.951	-1.951	56.698

11.3 Kasstroomoverzicht (directe methode)

(Bedragen x € 1.000)	Kasstroomoverzicht 2023				Kasstroomoverzicht 2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Kasstroom uit operationele activiteiten								
<i>Ontvangsten</i>								
Huren	69.025	4.779		73.804	67.899	4.929		72.828
<i>Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	61.296			61.296	60.567			60.567
<i>Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>		3.739		3.739		3.632		3.632
<i>Onzelfstandige wooneenheden DAEB</i>	32			32	31			31
<i>Intramuraal DAEB</i>	5.442			5.442	5.218			5.218
<i>Intramuraal niet-DAEB</i>		15		15		15		15
<i>Maatschappelijk onroerend goed</i>	2.255			2.255	2.081			2.081
<i>Bedrijfsmatig onroerend goed</i>		643		643		907		907
<i>Parkeervoorzieningen niet-DAEB</i>		382		382		376		376
Vergoedingen	4.302			4.302	2.193			2.193
Overheidsontvangsten	-			-	167			168
Overige bedrijfsontvangsten	14	410		424	40	469		509
Renteontvangsten	507		-507	-	543		-543	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	73.848	5.189	-507	78.530	70.842	5.399	-543	75.698
<i>Uitgaven</i>								
Erfpacht								
Personeeluitgaven:	-7.974	-544		-8.518	-6.656	-459		-7.115
<i>Lonen en salarissen</i>	-5.856	-400		-6.256	-4.904	-339		-5.243
<i>Sociale lasten</i>	-1.001	-68		-1.069	-877	-60		-937
<i>Pensioenlasten</i>	-1.117	-76		-1.193	-875	-60		-935
Onderhoudsuitgaven	-27.456	-1.809		-29.265	-25.200	-1.365		-26.565
Overige bedrijfsuitgaven	-13.079	-721		-13.800	-13.516	-897		-14.413
Rente-uitgaven	-11.529	-507	507	-11.529	-11.424	-543	543	-11.424
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-590			-590	-263			-263
Verhuurderheffing	-			-	-6.011	-132		-6.143
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-312	-54		-366	-254	-71		-325
Vennootschapsbelasting	-1.074	-822		-1.897	600	-211		389
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-62.014	-4.457	507	-65.965	-62.724	-3.678	543	-65.859
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.834	732	-	12.565	8.118	1.721	-	9.839
Kasstroom uit investeringsactiviteiten								
<i>MVA ingaande kasstroom</i>								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	7.597	995	-2.383	6.209	6.985	6.193	-292	12.886
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	345	335	-335	345	355	1.023	-700	678
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	1.444	-	1.444	-	-	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	7.942	2.774	-2.718	7.998	7.340	7.216	-992	13.564

Bedragen x € 1.000)	Kasstroomoverzicht 2023				Kasstroomoverzicht 2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-9.655	-719		-10.374	-3.193	-332		-3.525
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-20.908	-224		-21.132	-11.584	-6		-11.590
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-997	-1.707	2.383	-321	-2.685		292	-2.393
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	23	-83		-60		-29		-29
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-335		335		-512	-968	700	-780
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden								-375
Investerings overig	-470	-29		-499	-352	-23		-
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-32.342	-2.762	2.718	-32.386	-18.326	-1.358	992	-18.692
<i>F financiële vaste activa</i>								
Ontvangsten verbindingen	752		-752		7.752		-7.752	
Ontvangsten overig								
Uitgaven verbindingen		-752	752			-7.752	7.752	
Uitgaven overig								
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	752	-752	-	-	7.752	-7.752	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-23.647	-740	-	-24.388	-3.234	-1.894	-	-5.128
Kasstroom uit financieringsactiviteiten								
<i>Ingaand</i>								
Nieuwe te borgen leningen	47.000			47.000	12.500			12.500
<i>Uitgaand</i>								
Aflossing geborgde leningen	-41.223			-41.223	-15.774			-15.774
Rollover	6.800			6.800	-2.800			-2.800
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.577	-	-	12.577	-6.074	-	-	-6.074
Mutatie liquide middelen	763	-9	-	755	-1.190	-173	-	-1.363
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquide middelen per 1 januari	6.030	435	-	6.465	7.220	608	-	7.828
Liquide middelen per 31 december	6.794	426	-	7.220	6.030	435	-	6.465

11.4 Grondslagen

11.4.1 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 2023 tot en met 31 december 2023. 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 2023 is een stelselwijziging doorgevoerd ten aanzien van de bepaling van de herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve werd in jaarrekening 2022 gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus afschrijvingen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. In 2023 is de stelselwijziging doorgevoerd waarbij afschrijvingen niet meer worden betrokken in de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Deze stelselwijziging zorgt voor een verschuiving tussen de overige reserves en de herwaarderingsreserve, maar is niet van invloed op de totale omvang van het vermogen (dit blijft ongewijzigd) noch op het resul-

taat (dit blijft eveneens ongewijzigd). De vergelijkende cijfers zijn hiervoor aangepast en de impact van de stelselwijziging is per 1-1-2023 afzonderlijk opgenomen:

(x 1000)	Voor stelselwijziging	Na stelselwijziging	Impact stelselwijziging
Materiële vaste activa in exploitatie			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	518.061	650.643	132.582
Cumulatieve herwaarderingsreserves	1.138.283	1.005.701	-132.582
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.656.344	1.656.344	-
Overige reserves	-116.634	-10.356	106.279
Herwaarderingsreserve Materiële vaste activa in exploitatie	1.163.013	1.056.734	-106.279

In 2023 is er geen sprake geweest van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In 2023 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.

11.4.2 Grondslagen voor waardering van activa en verplichtingen

Algemeen

Regelgeving

De jaarrekening van Leystromen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt

voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de Beleidsregels toepassing Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2021 en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

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

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

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

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

Vergelijking met vorig jaar

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

Financiële instrumenten

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

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en de verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar pagina 80.

GRONDSLAGEN PER BALANSPOST

11.5.1 Immateriële vaste activa

Computersoftware

Gekochte softwarelicenties, implementatiekosten software en website vernieuwingen worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting van de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

11.5.2 Vastgoedbeleggingen

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 vervaardi-

gingsprijs 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.

Verwerking van groot onderhoud

Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Leystromen verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Dit betekent dat uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed worden verwerkt.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2023. 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 en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

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

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10 %.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10 %. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In regio Midden-Noord-Brabant bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 3,4 % (te laag). Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 58,1 mio positief. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening

(waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening. Verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde, zoals complexindeling, scenario's parameters en vrijheidsgraden, zijn opgenomen in de jaarrekening onder paragraaf 11.5.2.

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 doorexploteerscenario, 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 geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Leystromen heeft

hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,87%-punt (Corop regio Midden-Noord-Brabant). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR - € 40,9 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,71% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,60% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijstuuringsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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 gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

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

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

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.

Eind 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.

11.5.3 Materiële vaste activa

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.

11.5.4 Financiële vaste activa

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.

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.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto-rente. Als discountingsvoet voor het contant maken is de rentevoet van de interne lening ad 2,14% 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.

Overige vorderingen

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

In verband met 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.

11.5.5 Voorraden

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.

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.

11.5.6 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.

11.5.7 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.

11.5.8 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 en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) waar de reserve betrekking op heeft, in het geval de marktwaarde van het vastgoed hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus afschrijvingen.

11.5.9 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.

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.

Vorzieningen voor pensioenen

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

11.5.10 Langlopende schulden

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

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

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

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

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

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

Financiële instrumenten

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

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden van embedded derivaten

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

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

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

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de

afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffektiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

11.5.11 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.

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;

11.6.1 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het huurprijsbeleid van Leystromen, onder aftrek van huurderving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Er is door Leystromen in 2023 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.

11.6.2 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.

11.6.3 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.

11.6.4 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'.

11.6.5 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.

11.6.6 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'.

11.6.7 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.

11.6.8 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).

11.6.9 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.

11.6.10 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

11.6.11 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 "Toerekening baten en lasten".

11.6.12 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

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-verlies-

rekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Een pensioen is toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Leystromen op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Leystromen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Leystromen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '31. Toerekening baten en lasten'.

11.6.13 Overige bedrijfslasten

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

11.6.14 Overige organisatiekosten

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

11.6.15 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.

11.6.16 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.

11.6.17 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 de opzegging van de VSO 1 en VSO 2 door de belastingdienst verwerkt in de fiscale positie eind 2023 en de bepaling van het fiscale resultaat 2023.

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-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

11.6.18 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woning-

corporatie toekomstige aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Leystromen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

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.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

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

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

11.5 Toelichting op de balans

11.5.1 Immateriële vaste activa

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Computersoftware
1 januari 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.990
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.598
Boekwaarde per 1 januari	392
Mutaties	
Investerings	238
Desinvesteringen (aanschafwaarde)	-105
Desinvesteringen (afschrijving)	65
Afschrijvingen	-71
Totaal mutaties	127
31 december 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.123
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.604
Boekwaarde per 31 december	519
Afschrijvingspercentage	20 %

11.5.2 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
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	582.132	83.056	665.189
Cumulatieve herwaarderings	1.063.263	29.670	1.092.933
Cumulatieve waardeverminderingen	-33.264	-14.830	-48.095
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.612.131	97.896	1.710.027
Mutaties			
Herclassificaties (tegen leegwaarde)	-393	393	-
Resultaat op herclassificaties (marktwaarde versus leegwaarde)	443	271	714
Aankoop	-	320	320
Investerings - oplevering nieuwbouw	1.758	-	1.758
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	22.805	224	23.029
Investerings - uitgaven na eerste verwerking (afwaardering)	-18.242	-208	-18.450
Buitengebruikstellingen en desinvesteringen	-4.358	-4	-4.362
Overige mutaties	335	-	335
Waardeveranderingen	-116.076	-5.208	-121.284
Totaal mutaties	-113.727	-4.213	-117.940
31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	606.266	83.993	690.259
Cumulatieve herwaarderings	937.825	25.826	963.651
Cumulatieve waardeverminderingen	-45.687	-16.136	-61.823
Boekwaarde per 31 december 2023	1.498.404	93.683	1.592.087

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 obligo-verplichting 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 waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is zowel de basisversie als de full versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening van de basisversie zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd voor de woningen en de parkeerplaatsen. Aangezien de basis-

versie 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 getaxeed 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 2024 is de verwachting dat in het boekjaar 2024 26 eenheden uit het bestaand bezit worden verkocht (waarvan 14 woningen en 12 BOGMOG eenheden).

Complexindeling

Een waarderingcomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Leystromen heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 598 waarderingcomplexen geïdentificeerd. De waarderingcomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn op basis van bovenstaande voorwaarden samengesteld.

Relevante veronderstellingen

- Aantallen

Woningcorporatie Leystromen heeft per 31 december 2023, 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 2023
Eengezinswoningen	Basisversie	6.181
Meergezinswoningen	Basisversie	3.053
Parkeerplaatsen	Basisversie	1.044
Garageboxen	Basisversie	136
Studenteneenheden	Basisversie	10
Extramurale zorgseenheden	Basisversie	61
Bedrijfsmatig onroerend goed	Fullversie	38
Maatschappelijk onroerend goed	Fullversie	19
Intramuraal zorg onroerend goed	Fullversie	608
Woonwagens / standplaatsen	Basisversie	6
Totaal		11.156

- Disconteringsvoet

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

Categorie onroerende zaken	Waarderingsmethodiek	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	Basisversie	6,81% - 8,37%
Parkeerplaatsen	Basisversie	7,69% - 7,78%
Bedrijfsmatig onroerend goed	Fullversie	6,66% - 9,36%
Maatschappelijk onroerend goed	Fullversie	7,01% - 9,31%
Intramurale zorgseenheden	Fullversie	5,40% - 7,01%

- 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 uitpondscenari) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex
Meergezinswoningen	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenari) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex
Parkeerplaatsen	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenari) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex
Garageboxen	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenari) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex
Studenteneenheden	Doorexploiteerscenario
Extramurale zorgseenheden	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 uitpondscenari) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex

- 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 2023:

Macro economische parameters	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Brabant)	2,00%	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 2023:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.	2029 e.v.
Huurstijging DAEB – zelfstandige eenheden	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging niet-DAEB – zelfstandige eenheden	4,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woongelegenheden*	2023
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 846 - € 2205
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 803 - € 2315
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 443
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeneid (extramuraal)	€ 1846 - € 2129
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 509
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 499
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 471
Beheerkosten per VHE - Zorgeneid (extramuraal)	€ 460
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2023
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0 mnd
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3 mnd
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%

Parameters parkeergelegenheden*	2023
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 63
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 214
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 32
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 43
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23 %
Verkoopkosten per eenheid	€ 604
Mutatieleegstand (in maanden)	6 mnd
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40 %

Parameters BOG / MOG / ZOG *	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG/MOG/ZOG	€6,88 / €8,36 / €11,11
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG/MOG/ZOG	€11,53 / €13,97 / €13,97
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00 %
Beheerkosten – (% van de markthuur) BOG/MOG/ZOG	3 % / 2 % / 2,5 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2023
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	Deze vrijheidsgraad is toegepast; waarbij per BOG complex inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk mutatiekans en de looptijd bij herziening.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM-database. De Markthuurstijging is op basis van de basisversie ingerekend.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderings-uitkomsten leiden. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5 + 5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Taxateur acht de onderhoudskosten op basis van het handboek voldoende passend bij de getaxeerde complexen.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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 en bedraagt eind 2023 in totaal €632,630 mln. Van dit totaal betreft € 568,402 mln DAEB bezit en € 64,228 mln. niet-DAEB bezit. Hieronder is een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde opgenomen voor zowel 2022 als voor verslagjaar 2023:

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

Vergelijking marktwaarde 2023 versus beleidswaarde 2023				
<i>(bedragen x € 1.000)</i>				
		DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde in verhuurde staat 2022		1.498.404	93.683	1.592.087
Beschikbaarheid	<i>(Doorexploiteren)</i>	-18.005	-3.617	-21.622
Betaalbaarheid	<i>(Streefhuren)</i>	-467.689	-12.247	-479.936
Kwaliteit	<i>(Onderhoud)</i>	-365.468	-11.618	-377.086
Beheer	<i>(Beheerskosten)</i>	-78.840	-1.972	-80.812
Totaal		-930.002	-29.455	-959.457
Beleidswaarde 2023		568.402	64.228	632.630

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

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	6,70 %	5,87 %
Streefhuur per maand	€ 713	€ 670
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3341 / € 1202	€ 3059 / € 1167

De onderhoudsnorm is gebaseerd op de meerjaren-onderhoudsbegroting zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2024. Hierbij kan worden gesteld dat de meerjaren-onderhoudsbegroting in 2024 nog verdere verfijning gaat krijgen. Per balansdatum is namelijk de opdracht van Brink Groep inzake de herijking van de meerjaren-onderhoudsbegroting nog onderhanden en is er nog geen enkele

indicatie over de uitkomsten van deze herijking en de impact op de onderhoudsnorm. Voor het effect van mogelijke aanpassingen in de onderhoudsnorm wordt verwezen naar de sensitiviteitsanalyse, waarbij het effect van een stijging/daling van € 100 wordt gepresenteerd.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten disconteringsvoet, streefhuur en lasten onderhoud/beheer heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (€ mln.)	Effect op beleidswaarde (in %)
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	-40,9	-6,5 %
	0,5 % lager	47,6	7,5 %
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	27,6	4,4 %
	€ 25 lager	-8,3	-1,3 %
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-25,1	-4,0 %
	€ 100 lager	25,1	4,0 %
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-25,1	-4,0 %
	€ 100 lager	25,1	4,0 %

Toelichting op de aard van niet-DAEB bezit/activiteiten

Leystromen bezit de volgende niet-DAEB eenheden:

	Aantal 2023	Aantal 2022
Niet-DAEB eenheden in bezit:		
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	38	38
Garages/parkeerplaatsen	1.180	1.175
Geliberaliseerde zelfstandige woonegelegenheden	339	339
Geliberaliseerde onzelfstandige woonegelegenheden	0	0
Aantal eenheden niet-DAEB in bezit	1.557	1.552

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

Toelichting op WOZ waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.597 (2022: 9.610) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.557 (2022: 1.552) verhuureenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van de DAEB en Niet-DAEB verhuureenheden bedraagt € 2.492 mln. (2022: € 2.208 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 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.439	605	5.044
Cumulatieve herwaarderings-/ waardeverminderingen	-2.477	-171	-2.648
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.962	434	2.396
Mutaties			
Investerings	11.160	744	11.904
Overboekingen naar MVA IE (stichtingskosten)	-1.821	0	-1.821
Overboekingen naar MVA IE (afwaardering)	63	0	63
Overboekingen naar voorziening	-7.739	-953	-8.692
Totaal mutaties	1.663	-209	1.454
31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.778	1.349	15.127
Cumulatieve herwaarderings-/ waardeveranderingen	-10.153	-1.124	-11.277
Boekwaarde per 31 december 2023	3.625	225	3.850

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 € 274.000 (2022: € 45.000) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo eind 2023 van geactiveerde bouwrente bedraagt € 263.000 (2022: € 35.000).

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 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.608
Cumulatieve herwaarderings-/ waardeverminderingen	5.612
Boekwaarde per 1 januari 2023	14.220
Mutaties	
Herwaarderings	-495
Totaal mutaties	-495
31 december 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.608
Cumulatieve herwaarderings-/ waardeveranderingen	5.117
Boekwaarde per 31 december 2023	13.725

	2023	2022
Aantal eenheden 1 januari	54	57
Administratieve correctie	0	0
Afkopen	0	-2
Verkocht met koopgarant	0	2
Terugkopen boekjaar	0	-3
Aantal eenheden 31 december	54	54

Bij de contracten gebaseerd op het 'Koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10 % en 30 %. Daarnaast heeft Leystromen een terugkoopverplichting. Het aandeel van Leystromen in de waardeontwikkeling van de woning is 26,17 % in 2023 en 25,7 % in 2022.

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.

11.5.3 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:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
1 januari 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.749
Cumulatieve herwaarderings/waardeverminderingen	-2.248
Boekwaarde per 1 januari 2023	3.501
Mutaties	
Investeringen	212
Afschrijvingen	-315
Totaal mutaties	-103
31 december 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.961
Cumulatieve herwaarderings/waardeveranderingen	-2.563
Boekwaarde per 31 december 2023	3.398

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

11.5.4 Financiële vaste activa

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Deelneming	Latente belastingvordering	Leningen u/g	Overige vorderingen DAEB	Totaal
1 januari 2023					
Boekwaarden	10	4.545	11	15.111	19.678
Mutaties					
Dotatie/vrijval latentie		-1.371		-944	-2.315
Totaal mutaties	0	-1.371	0	-944	-2.315
Boekwaarde per 31 december 2023	10	3.174	11	14.166	17.362

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.

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	aandeel	resultaat boekjaar	netto vermogenswaarde per 31 december 2023
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 2023 € 0,57 mln., nominaal €0,62 mln. en looptijd 36 jaar) en de waardering van het fiscale afschrijvingspotentieel (vordering 31 december 2023 € 2,61 mln., nominaal 3,05 mln. en looptijd 47 jaar). De latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij een netto rentepercentage van 1,59 % wordt gehanteerd.

Voor vastgoed in exploitatie is het uitgangspunt blijven verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur in stand blijft en fiscaal pas afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te

vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente vordering naar nihil. Het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde bedraagt per 31 december 2023 € 278,2 mln (fiscale boekwaarde 1.448,1 mln en commerciële boekwaarde € 1.726,3 mln).

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	4.545	6.351
Disagio leningen	-113	-132
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	-657
Afschrijvingspotentieel	-1.258	-1.017
Boekwaarde per 31 december	3.174	4.545

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,35 mln. binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 3,67 mln. (2022: € 5,25 mln.).

Leningen u/g

Het betreft de volgende categorieën leningen:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Startersleningen	11	11
Totaal boekwaarde leningen u/g	11	11

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

Overige vorderingen

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

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

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	15.111	16.055
Aflossing/afschrijving	-945	-945
Boekwaarde per 31 december	14.166	15.111

11.5.5 Voorraden

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Vastgoed bestemd voor verkoop		
Verkrijgings- / vervaardigingsprijs	0	1.128
Boekwaarde per 31 december	0	1.128

In totaal zijn er eind 2023 0 (2022: 1) woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. Er zijn eind 2023 0 (2022: 1) grondposities verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop.

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

	2023	2022	2023	2022
			<i>(bedragen x € 1.000)</i>	
Overboeking van exploitatie naar voorraad	-	1	0	335
Grondposities	-	1	0	793
			0	1.128
Voorraad in ontwikkeling bestemd voor de verkoop				
Vervaardigingsprijs			582	539
Boekwaarde per 31 december			582	539

11.5.6 Vorderingen

(bedragen x € 1.000)	31 december 2023		31 december 2022	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	411	81	461	142
Overheid	40	0	31	0
Belastingen en sociale premies	4.838	0	4.950	0
Overige vorderingen	296	0	934	0
Overlopende activa	158	0	992	0
	5.743	81	7.367	142
			2023	2022
			(x € 1.000)	(x € 1.000)
<i>Huurdebiteuren</i>				
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:				
Huurdebiteuren			728	774
Af: voorziening wegens oninbaarheid			-317	-313
Totaal huurdebiteuren			411	461
De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 0,72% van de jaarhuur (2022: 0,83%).				
Het verloop van de voorziening huurdebiteuren wegens oninbaarheid is als volgt:				
Boekwaarde per 1 januari			313	293
Bij: dotatie ten laste van exploitatie			138	173
Af: afgeboekte oninbare posten			-134	-153
Boekwaarde per 31 december			317	313
<i>Overheidsinstellingen</i>				
Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:				
Vorderingen op gemeente Alphen-Chaam			2	2
Vorderingen op gemeente Baarle-Nassau			2	2
Vorderingen op gemeente Gilze en Rijen			6	6
Vorderingen op gemeente Goirle			10	6
Vorderingen op gemeente Hilvarenbeek			12	7
Vorderingen op gemeente Oosterwijk			9	8
Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december			40	31
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>				
Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:				
Vennootschapsbelasting			4.838	4.950
Totaal belastingen			4.838	4.950
<i>Overige vorderingen</i>				
Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:				
Overige debiteuren			296	934
Totaal overige vorderingen per 31 december			296	934

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
<i>Overlopende activa</i>		
Nog af te rekenen servicekosten	0	342
Nog te ontvangen pensioenpremies	0	8
Overige overlopende activa	158	642
Totaal overlopende activa per 31 december	158	992

11.5.7 Liquide middelen

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Bank	7.217	6.462
Ontvangsten onderweg	4	3
Totaal liquide middelen	7.220	6.465

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van Leystromen.

11.5.8 Eigen vermogen

Overige reserves

Het verloop van het gerealiseerde vermogen is als volgt:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	175.600	-116.634
Stelselwijziging	0	106.279
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	175.600	-10.356
Bestemd resultaat voorgaand boekjaar	56.698	222.991
Realisatie uit herwaarderingsreserves in boekjaar:		
Realisatie uit hoofde van verkoop	3.928	12.482
Ongerealiseerd resultaat naar hwd-reserve	125.827	-49.517
Boekwaarde per 31 december	362.053	175.600

Herwaarderingsreserve

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve niet- DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2022	1.123.103	39.910	6.906	1.169.919
Stelselwijziging	-101.617	-4.662	-	-106.279
Boekwaarde per 1 januari 2022 na stelselwijziging	1.021.486	35.249	6.906	1.063.640
Realisatie uit hoofde van verkoop	-8.619	-3.163	-700	-12.482
Afname uit hoofde van geactiveerd onderhoud/verduurzaming	-10.544	-6	0	-10.550
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	73.490	2.646	1.536	77.672
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-11.905	-4.661	0	-16.566
Herclassificaties/herkwalificaties	199	-199	0	0
Overige mutaties	-844	-196	0	-1.040
Boekwaarde per 31 december 2022	1.063.263	29.670	7.743	1.100.675

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve niet- DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.063.263	29.670	7.743	1.100.675
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.924	-4	0	-3.928
Afname uit hoofde van geactiveerd onderhoud/verduurzaming	-18.242	-208	0	-18.450
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	7.473	911	93	8.477
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-110.752	-4.537	-566	-115.854
Herclassificaties/herkwalificaties	103	-103	0	0
Overige mutaties	-96	96	0	0
Boekwaarde per 31 december 2023	937.825	25.826	7.270	970.921

Per 31 december 2023 is in totaal € 970,9 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingsen in de overige reserves opgenomen (2022: € 1,101 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 5.10.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van - € 145,9 mln. ten laste te brengen van de overige reserves.

11.5.9 Voorzieningen

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren</i>		
Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureren is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	4.412	2.450
Dotaties	20.782	10.238
Vrijval	0	-1.143
Onttrekkingen naar materiele vaste activa in ontwikkeling	-9.530	-7.048
Overboeking naar materiele vaste activa IE (bij oplevering)	-2.161	-85
Boekwaarde per 31 december	13.503	4.412

Verwacht wordt dat het bedrag van € 13,503 mln. (2022: € 4,412 mln.) op balansdatum binnen drie jaar wordt gerealiseerd.

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Voorziening bouwclaims		
Het verloop van de post voorziening bouwclaims is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	1.709	1.709
Onttrekkingen / dotaties	-80	0
Boekwaarde per 31 december	1.629	1.709

Verwacht wordt dat het bedrag van € 1,63 mln. (2022: € 1,71 mln.) op balansdatum binnen vijf jaar wordt gerealiseerd.

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan		
Het verloop van de post voorziening persoonlijk loopbaan- en ontwikkelplan is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	221	195
Opnames	-41	-38
Dotaties	81	64
Boekwaarde per 31 december	261	221

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.

<i>Overige voorzieningen</i>		
<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Glasfonds		
Boekwaarde per 1 januari	136	161
Ontvangsten	99	99
Kosten	-104	-124
Boekwaarde per 31 december	131	136

De voorziening met betrekking tot het glasfonds heeft per 31 december 2023 een waarde van € 131.000.

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Serviceabonnement		
Boekwaarde per 1 januari	22	0
Ontvangsten	126	126
Kosten	-129	-104
Boekwaarde per 31 december	19	22

De voorziening met betrekking tot het serviceabonnement had per 31 december 2022 een waarde van € 22.000. Aangezien er in 2023 € 3.000 meer kosten dan ontvangsten zijn, heeft per 31 december 2023 de voorziening een waarde van € 19.000.

11.5.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden leningen overheid en kredietinstellingen

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	403.223	410.358
Bij: nieuwe leningen	47.000	12.500
Bij: opnames flex roll-over	30.100	45.800
Af: aflossingen	-42.135	-16.835
Af: stortingen flex roll-over	-23.300	-48.600
Boekwaarde per 31 december	414.888	403.223
Waarvan kortlopend	-25.802	-31.135
Gepresenteerd als langlopend	389.086	372.088

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	1.325	401.898	403.223
Bij: nieuwe leningen	0	47.000	47.000
Bij: opnames flex roll-over	0	30.100	30.100
Af: aflossingen	-129	-42.006	-42.135
Af: stortingen flex roll-over	0	-23.300	-23.300
Boekwaarde per 31 december 2022	1.196	413.692	414.888
Waarvan kortlopend	-138	-25.664	-25.802
Gepresenteerd als langlopend	1.057	388.030	389.086

Rente en kasstroomrisico

Rentepercentage	(bedragen x € 1.000)	Renteherzieningsperiode	(bedragen x € 1.000)	Aflossingsverplichting	(bedragen x € 1.000)
Amortisatie rente leningen	19.110	Roll over leningen	21.000	< 1 jaar	25.802
Roll over leningen	21.000	van 1 tot 6 maanden	6.879	van 1 tm 5 jaar	102.257
-1% - 0%	8.140	van 6 tot 12 maanden	-	van 6 tm 10 jaar	78.074
0% - 2%	117.813	van 1 tot 5 jaar	21.166	van 11 tm 15 jaar	88.823
2% - 3%	17.642	van 5 tot 10 jaar	-	van 16 tm 20 jaar	1.848
3% - 4%	64.617	> 10 jaar	-	> 20 jaar	118.084
4% - 5%	132.210	Geen renteherziening	365.843		
5% - 6%	31.312				
> 6%	3.045				
	414.888		414.888		414.888

De genoemde bedragen in deze tabel zijn inclusief de kortlopende aflossingsverplichting. De kortlopende aflossingsverplichting eind 2022 bedroeg € 31,1 mln. en de aflossingsverplichting binnen 5 jaar bedroeg eind 2022 € 110,6 mln.

Alle leningen van de kredietinstellingen zijn per eind boekjaar geborgd door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw met gemeenten als achtervang. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2023 3,02% (2022: 2,91%) en de marktwaarde bedraagt per 31 december 2023 € 441 mln. (2022: € 403 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 eind boekjaar € 1,338 mln. negatief (31 december 2022 € 1,664 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

Leystromen beschikte in 2023 over de 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 2023	€ 0
Marktwaarde per 31 december 2022	-€ 160

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

behoefte 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)	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	10	10
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)	2023	2022
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.618	9.221
Waardemutaties	4.620	3.473
Boekwaarde per 1 januari	13.237	12.694
Mutaties		
Terugkopen	0	-1.132
Verkopen	0	529
Waardemutatie	-400	1.147
Saldo mutaties	-400	544
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.618	8.618
Waardemutaties	4.220	4.620
Boekwaarde per 31 december	12.837	13.237

In 2023 zijn er geen woningen verkocht of teruggekocht. Als gevolg van een gemiddelde waardedaling van de overgedragen onroerende zaken van 4,56%, daalt de terugkoopverlichting in 2023 met € 400.000.

11.5.11 Kortlopende schulden

(bedragen x € 1.000)	2023	2022
<i>Schulden aan leveranciers</i>		
Schulden aan leveranciers	1.943	1.332
	1.943	1.332
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Kortlopend deel van de langlopende schulden - overheid	138	129
Kortlopend deel van de langlopende schulden - kredietinstellingen	25.664	31.006
	25.802	31.135
<i>Af te dragen pensioenpremies</i>		
Af te dragen pensioenpremies	86	0
	86	0
<i>Belastingen & sociale premies</i>		
Omzetbelasting	3.028	1.604
Loonheffing en sociale premies	321	317
	3.349	1.921
<i>Overlopende passiva</i>		
Niet vervallen rente geldleningen	4.175	4.006
Vakantiedagen	312	288
Vooruitgefactureerde huur	488	514
Nog af te rekenen servicekosten	1.280	0
Nog te ontvangen facturen nieuwbouw	608	195
Nog te ontvangen facturen onderhoud	1.494	1.367
Diversen	425	145
	8.782	6.515

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 € 6,6 mln. (2022: € 4,0 mln.) voor Leystromen. Tevens is voor (renovatie) onderhoud een bedrag opgenomen van € 7,6 mln. (2022: € 4,3 mln.) Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Obligolening en het jaarlijks obligo

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

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom (€ 10.102.000) overeenkomt met 2,6 % van het geborgd schuldrestant eind 2022. 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 2024-2027 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 2024 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 eind 2023 € 0.

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 2023 128,8 % versus 129,0 % per 31 december 2022. De vereiste beleidsdekkingsgraad op langere termijn is 127,1 %. Eind december 2023 was de beleidsdekkingsgraad 131,5 %. 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) kostprijshedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de banken, is per 31 december 2023 € 1,338 mln. negatief (31 december 2022 € 1,824 mln. negatief). Dit is inclusief het embedded derivaat bij ABN Amro van € 1,338 mln. negatief (31 december 2022 € 1,664 mln. negatief). Als gevolg van een effectieve hedge-relatie zijn de derivaten in de balans gewaardeerd tegen nul.

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Leystromen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afschermdende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

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

Daarnaast heeft het Aw in haar beleidsregels van 1 oktober 2012 opgenomen dat er in derivaten contracten geen clausules opgenomen mogen zijn die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op de toegelaten instelling kunnen

belemmeren. Leystromen heeft in februari 2014 een plan van aanpak naar het Aw verzonden en dit heeft uiteindelijk geresulteerd dat met de BNG is overeengekomen dat de toezicht belemmerde bepalingen zodanig geformuleerd zijn, dat deze niet langer als toezichtbelemmerd gelden. Het Aw heeft de monitoring op de eliminatie van de toezichtbelemmerde 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 1 rentederivaat om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken.

Accounting

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

Algemeen

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

Marktrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico

Stichting Leystromen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Leystromen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurywettelijk kader. 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 eind 2023 als volgt verdeeld in boekwaarde, nominale waarde en marktwaarde, alsmede de onderliggende lening:

Reële waarde per categorie financiële derivaten

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Nominaal	Marktwaarde	Onderliggende lening
ABN AMRO 4,54 % of 5,54 %	20.000	1.338	20.000
Totaal	20.000	1.338	20.000

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Tot 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Tussen 10 en 20 jaar	> 20 jaar
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.

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

11.6.1 Huuropbrengsten

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	66.830	65.948
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.776	2.672
	69.606	68.620
Af: huurderwing wegens leegstand	-369	-334
Totaal huuropbrengsten	69.237	68.286
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.790	3.693
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.066	1.322
	4.856	5.015
Af: huurderwing wegens leegstand	-76	-80
Totaal huuropbrengsten	4.780	4.935
	74.017	73.221

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Gemeente Alphen-Chaam	2.539	2.519
Gemeente Baarle-Nassau	2.388	2.355
Gemeente Dongen	83	16
Gemeente Gilze en Rijen	25.282	25.149
Gemeente Goirle	18.636	18.351
Gemeente Hilvarenbeek	8.015	7.898
Gemeente Oisterwijk	16.939	16.801
Gemeente Tilburg	135	132
Totaal huuropbrengsten	74.017	73.221

11.6.2.1 Opbrengsten servicecontracten

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	3.911	2450
Totaal opbrengsten vergoedingen	3.911	2450

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Gemeente Alphen-Chaam	134	84
Gemeente Baarle-Nassau	126	79
Gemeente Gilze en Rijen	1.340	842
Gemeente Goirle	985	614
Gemeente Hilvarenbeek	424	264
Gemeente Oisterwijk	895	562
Gemeente Tilburg	7	4
Totaal opbrengsten vergoedingen	3.911	2.450

11.6.2.2 Lasten servicecontracten

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	-3.956	-2.485
Totaal lasten leveringen en diensten	-3.956	-2.485

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Gemeente Alphen-Chaam	-136	-85
Gemeente Baarle-Nassau	-128	-80
Gemeente Gilze en Rijen	-1.355	-854
Gemeente Goirle	-996	-623
Gemeente Hilvarenbeek	-428	-268
Gemeente Oisterwijk	-905	-570
Gemeente Tilburg	-7	-4
Totaal lasten leveringen en diensten	-3.956	-2.485

11.6.3 Overheidsbijdragen

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Ontvangen subsidies	0	96
Totaal overheidsbijdragen	0	96

11.6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Toegerekende personeelskosten	-3.123	-2.620
Toegerekende overige organisatiekosten	-3.437	-3.311
Toegerekende afschrijvingen	-231	-223
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.791	-6.154

11.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-11.106	-12.054
Onderhoudslasten (cyclisch)	-18.956	-14.145
Toegerekende personeelkosten	-2.986	-2.431
Toegerekende organisatiekosten	-2.229	-2.085
Toegerekende afschrijvingskosten	-172	-158
Toegerekende overige organisatiekosten	-912	-1.309
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-36.361	-32.182

De totale onderhoudslasten zijn als volgt te verdelen naar DAEB en niet-DAEB:

Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	-34.189	-30.453
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-2.172	-1.730
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-36.361	-32.182

De onderhoudslasten voor het DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

(Dynamisch) planmatig onderhoud	-17.985	-13.491
Mutatieonderhoud	-4.339	-4.636
Reparatieonderhoud	-4.538	-5.802
Energetische maatregelen	-1.408	-906
Toegerekende kosten	-5.918	-5.618
Totaal onderhoudslasten	-34.189	-30.453

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

(Dynamisch) planmatig onderhoud	-971	-655
Mutatieonderhoud	-114	-58
Reparatieonderhoud	-379	-356
Energetische maatregelen	-327	-296
Toegerekende kosten	-381	-365
Totaal onderhoudslasten	-2.172	-1.730

11.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Onroerende zakenbelasting	-3.995	-3.786
Verhuurderheffing	0	-6.143
Verzekeringen	-677	-547
Toegerekende overige organisatiekosten	-178	-270
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.850	-10.747

11.6.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

(bedragen x € 1.000)	2023	2022
<i>Opzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:</i>		
Opbrengst verkopen projecten en grondposities	18	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	18	0
<i>Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>		
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-18	-3
<i>Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>		
Toegerekende personeelskosten	-57	-45
Toegerekende overige organisatiekosten	-41	-36
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-98	-81

11.6.8 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)	2023	2022
<i>DAEB vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	6.367	7.131
Opbrengst verkopen VOV	0	-61
Af: direct toerekenbare kosten	-242	-226
Af: boekwaarde (marktwaarde)	-4.358	-4.134
Af: boekwaarde VOV	0	0
Af: toegerekende personeelskosten	-113	-80
Af: toegerekende organisatiekosten	-81	-65
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.573	2.566
<i>Niet-DAEB vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	6.008
Opbrengst verkopen gronden en voorraadposities	1.492	0
Opbrengst verkopen VOV	0	1.320
Af: direct toerekenbare kosten	-65	-126
Af: boekwaarde bestaand bezit (marktwaarde)	0	-5.674
Af: boekwaarde gronden en voorraadposities	-793	0
Af: boekwaarde VOV	0	-1.068
Af: toegerekende personeelskosten	-7	-5
Af: toegerekende organisatiekosten	-5	-4
Verkoopresultaat bestaand bezit	621	451
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.194	3.017

11.6.9.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)	2023	2022
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-20.339	-17.227
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-20.339	-17.227
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Acquisitie- en af te boeken kosten projecten	58	2
Nagekomen kosten projecten	-193	-142
Waardeverminderingen	-15.183	-3.510
Terugname waarderverminderingen	0	1.150
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-15.318	-2.500
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-35.657	-19.727

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.

11.6.9.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)	2023	2022
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	7.718	75.170
Afname marktwaarde	-123.794	-13.581
Totaal overige waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-116.076	61.590
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	1.396	3.102
Afname marktwaarde	-6.604	-2.921
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-5.208	181
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-121.284	61.771

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.

11.6.9.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	-495	1.402
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	400	-1.147
<i>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>	-95	255

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.

11.6.9.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
<i>Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden</i>		
Herclassificatie van MVA VOV naar voorraad koopwoningen	0	103
Herclassificatie van voorraad koopwoningen naar resultaat	0	-102
<i>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop</i>	0	1

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

11.6.10 Netto resultaat overige activiteiten

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>		
Ontvangen bijdrage sleutels/pasjes	5	4
Administratiekosten vergoedingen	0	4
Beheervergoeding	395	395
Overige exploitatieopbrengsten	33	113
<i>Totaal opbrengst overige activiteiten</i>	433	516

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
<i>Kosten overige activiteiten</i>		
Bijdrage WIZ	0	0
Bijdrage VVE	-43	-41
Overige exploitatielasten	-211	-249
Toegerekende organisatiekosten	-25	-20
Toegerekende salarislasten	-33	-20
Toegerekende afschrijvingskosten	-2	-5
<i>Totaal kosten overige activiteiten</i>	-314	-335
<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	119	181

11.6.11 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
<i>Materiële vaste activa</i>		
Computersoftware	-72	-78
Immateriële vaste activa	-72	-78
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>	-355	-321
<i>Materiële vaste activa</i>	-355	-321
<i>Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa</i>	-426	-399

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie hoofdstuk 11.6 'Toerekening baten en lasten'.

11.6.12 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Lonen en salarissen	-6.355	-5.356
Sociale lasten	-1.046	-924
Pensioenlasten	-817	-711
<i>Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</i>	-8.218	-6.991

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie hoofdstuk 11.6 'Toerekening baten en lasten'.

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

	2023	2022
A. Klant	45	46
B. Vastgoed	20	19
C. Strategie	12	11
D. Bedrijfsondersteuning	19	16
E. Bestuur-, bestuursondersteuning & Control	10	5
	107	96

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

11.6.13 Overige bedrijfslasten

(bedragen x € 1.000)	2023	2022
<i>Algemene kosten</i>		
Kosten automatisering	-1.223	-771
KWH label	-25	-25
Advieskosten	-527	-361
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	-55	-49
Porti- en telefoonkosten	-181	-169
Kosten controle jaarrekening	-162	-138
Klein gereedschap	-109	-117
Contributies en abonnementen	-52	-44
Kantinekosten	-141	-87
Verzekeringskosten	-4	-6
Incassokosten	-4	-4
Diverse bedrijfslasten	5	-46
	-2.477	-1.818
<i>Huisvestingskosten</i>		
Gas, water en elektra	-72	-54
Belasting & verzekering	-11	-10
Onderhoud kantoren en inventaris	-46	-83
Schoonmaakkosten	-88	-77
Overige huisvestingskosten	-75	-55
	-292	-279
<i>Personeel van derden</i>		
Inhuur derden	-1.641	-2.211
	-1.641	-2.211
<i>Overige personeelskosten</i>		
Reis- en verblijfkosten	-131	-84
Opleidingskosten	-158	-106
Wervingskosten	-152	-229
Dotatie voorziening PLOP	-57	-64
Overige personeelskosten	-477	-357
	-975	-840
<i>Verhuur en promotiekosten</i>		
Bewonersblad en woonkrant	-121	-110
Participatiekosten	-3	-3
Representatiekosten	-5	-7
	-128	-120
Totale overige bedrijfslasten	-5.513	-5.268

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie hoofdstuk 11.6 'Toerekening baten en lasten'.

11.6.14 Overige organisatiekosten

(bedragen x € 1.000)	2023	2022
Mutatie voorzieningen bouwclaims	80	0
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	-53	-54
Obligoheffing	-537	-187
Toegerekende organisatiekosten	-169	-164
Toegerekende salariskosten	-1.244	-963
Totaal kosten overige activiteiten	-1.923	-1.368

11.6.15 Leefbaarheid

(bedragen x € 1.000)	2023	2022
Leefbaarheidskosten	-337	-337
Toegerekende salariskosten	-220	-191
Totaal leefbaarheid	-557	-528
De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	-490	-446
Leefbaarheid niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-68	-82
Totaal leefbaarheid	-557	-528

Specificatie accountantshonoraria

2023	Accountantskosten	Overige diensten	Totaal
Controle van de jaarrekening 2023	142	0	142
Andere controle-opdrachten	19	0	19
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	161	-	161
2022	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

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

11.6.16 Financiële baten en lasten

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
<i>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Renteopbrengst activa in ontwikkeling	411	45
Totaal opbrengsten van vorderingen vaste activa en van effecten	411	45
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	117	117
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	117	117
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-11.719	-11.249
Overige rentelasten	-22	-26
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-11.741	-11.274

11.6.17 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-2.017	-2.280
Vrijval vennootschapsbelasting voorgaande jaren	8	4.180
Dotatie/vrijval latente belastingvordering	-1.371	-1.805
Totaal belastingenresultaat	-3.380	95
Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-142.545	56.603
Opbrengst woningverkoppen	-2.842	-3.349
Afschrijvingen	-1.671	-2.211
Af- en opwaardering naar lagere WOZ-waarde	372	809
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	35.489	19.730
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	121.379	-63.246
Lasten onderhoud	-11.327	-6.043
Overige bedrijfslasten	33	-2.956
waardeveranderingen financiële vaste activa	944	1.147
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-276	972
Rentelasten en soortgelijke kosten	-480	-560
<i>Correcties fiscale winst</i>	141.621	-55.708
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	24	20
Investeringsaftrek	-11	-16
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	8.780	8.103
<i>Extracomptabele correcties</i>	8.793	8.107
Belastbaar bedrag	7.869	9.002

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
Belastingbedrag (2023: 19% over € 200.000)	38	59
Belastingbedrag (2023: 25,8% over bedrag boven €200.000)	1.979	2.221
Totaal	2.017	2.280

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk over het boekjaar bedraagt 308,46% (2022: -0,17%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de tijdelijke verschillen tussen commercieel en fiscaal resultaat.

11.7 Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

11.7.1 Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2023 geldmiddelen zijn opgeofferd. In 2023 zijn geen investeringen verricht door middel van financiële leasing, welke niet in het kasstroomoverzicht worden opgenomen.

11.7.2 Samenstelling geldmiddelen

	<i>Bedragen x € 1.000</i>	
Liquide middelen per 31 december 2022	6.465	
Geldmiddelen per 31 december 2022		6.465
Balansmutatie geldmiddelen in 2023		755
Liquide middelen per 31 december 2023	7.220	
Geldmiddelen per 31 december 2023		7.220

Van de per 31 december 2023 aanwezige geldmiddelen is een bedrag van € 0 (31 december 2022: € 0) niet vrij beschikbaar.

11.8 Overige toelichtingen

11.8.1 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.

11.8.2 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 € 209.000) 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 2023 (Bedragen x € 1)	M.T. Dubbeldam-Ooms
Functiegegevens	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 180.234
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.266
<i>Subtotaal</i>	€ 201.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	€ 201.500
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 2022 (Bedragen x € 1)	M.T. Dubbeldam-Ooms
Aanvang en einde functievervulling 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>	€ 188.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 203.000
Bezoldiging	€ 188.000

11.8.3 Raad van Commissarissen

Voor de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen kwam in 2023 een bedrag van € 108.679,86 ten laste van Leystromen. Er was bij de leden van de Raad van Commissarissen geen sprake van belastbare onkostenvergoedingen of beloningen betaalbaar op termijn.

Gegevens 2023				
<i>(bedragen x € 1)</i>	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 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 25.080	€ 16.720	€ 16.720	€ 16.720
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	25.080	16.720	16.720	16.720
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.	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 2022				
<i>(bedragen x € 1)</i>	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

Gegevens 2023		
<i>(bedragen x € 1)</i>	B.F.L. Vermaas-van de Bilt	A.R. de Graaf
Functiegegevens	vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 16.720	€ 16.720
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 20.900	€ 20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 16.720	€ 16.720
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 2022		
<i>(bedragen x € 1)</i>	B.F.L. Vermaas-van de Bilt	A.R. de Graaf
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	A.R. de Graaf
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 15.525	10.392
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 20.300	13.904

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen

Opstellen jaarrekening Bestuur

Opgesteld door Bestuurder
Rijen, 17 mei 2024

M.T. Dubbeldam - Ooms
Bestuurder

en vastgesteld in de vergadering Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2023 laten onderzoeken. Tevens heeft zij kennis genomen van de bevindingen van de accountant. Op grond hiervan wordt aan het Bestuur decharge verleend.

Rijen, 17 mei 2024

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

B. Vukicevic, lid

P.C.J. de Rooij, lid

I.M.B. Bongers - Stol, lid

B.F.L. Vermaas – van de Bilt, lid

A.R. de Graaf, lid

13.1 Statutaire resultaatbestemming

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

13.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring bij de jaarrekening is opgenomen op pagina 93.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Leystromen

A. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Leystromen te Rijen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN

De jaarrekening bestaande uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 € 28,7 mln. 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 hoe-danigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,50 mln. hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

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 € 1,43 mln. rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 75.000 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 een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 5.10 van het bestuursverslag) 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 toezichthouders.
- 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.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden 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 en naleving wet- en regelgeving

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 hoofdstuk 5.11 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en 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, 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.

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 of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang. De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:

- journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- schattingen en schattingsprocessen;
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

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'.

Controlewerkzaamheden en waarnemingen

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;
- het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;
- controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks

Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.

Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.

Controlewerkzaamheden en waarnemingen

Wij hebben:

- de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;
- een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;
- een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen
- specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;
- de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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 servicecontracten: 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 materiële 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. 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.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de

Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving 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 2023 € 1.592 mln. wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Leystromen.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Leystromen past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 55-57 (grondslagen) en pagina 66-69 (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 de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES

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

Controle input

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2023. 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 door middel van 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 gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.

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

Observaties

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

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 57 (grondslagen) en pagina 70 (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.

Zoals toegelicht in de grondslagen op pagina 57 van de jaarrekening zal de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze nieuwe bepalingwijze zal reeds ten behoeve van de in het najaar 2024 aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden gevolgd.

De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en WSW in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024.

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 overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

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

Observaties

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de regelgeving de disconteringsvoet uit het 'Handboek modelmatig waarden gehanteerd'.

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld in de grondslagen op pagina 57 van deze jaarrekening. Daarin is onder andere vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de op pagina 70 (toelichting) in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2023 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 29 maart 2024.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Bestuursverslag (inclusief het volkshuisvestelijk verslag);
- Verslag van de raad van commissarissen;
- Overige gegevens.

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

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

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

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

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

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

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

E. BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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, 17 mei 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

M.A. van Rooij RA

Julianastraat 51, Rijen
Postbus 70, 5120 AB Rijen
088 031 33 00
info@leystromen.nl
www.leystromen.nl

Leystromen
verbindend | ondernemend