

JAARVERSLAG
OVER HET BOEKJAAR
2018

Juni 2019

INHOUDSOPGAVE

	Pagina	
I	Algemene gegevens	3
II	Aanbieding jaarverslag 2018	4
III	Goedkeuring van de Raad van Commissarissen	5
IV	Volkshuisvestingsverslag	
	A De kwaliteit en instandhouding van het woningbezit	6
	B Het verhuren van woningen	12
	C Betrekken van huurders bij beheer en beleid	16
	D Het financiële beleid en beheer	19
	E Leefbaarheid	25
	F Wonen en zorg	28
V	Jaarverslag	
	A Bestuursverslag	29
	B Verslag Raad van Commissarissen	32
	C Verklaring van het bestuur	41
	D Kengetallen over de afgelopen vijf jaar	42
VI	Jaarrekening	
	A Balans	44
	B Niet uit de balans blijvende verplichtingen	47
	C Winst- en verliesrekening	48
	D Kasstroomoverzicht (indirecte methode)	49
	E Toelichting op balans	60
	F Toelichting op winst- en verliesrekening	64
	G Winst en verliesrekening Daeb- Niet Daeb	68
	H Kasstroomoverzicht Daeb- Niet Daeb	69
VII	Accountantsverklaring	70

I ALGEMENE GEGEVENS

Statutaire naam	:	Stichting Lyaemer Wonen
Werkzaam in de gemeente	:	De Fryske Marren
Adres	:	Straatweg 54, 8531 PZ Lemmer
Correspondentieadres	:	Postbus 21, 8530 AA Lemmer
Telefoonnummer	:	0514-609000
Faxnummer	:	0514-609001
Internet adres	:	www.lyaemerwonen.nl
E-mail	:	info@lyaemerwonen.nl
Datum oprichting	:	19 december 1906
Datum en nummer van Koninklijk Besluit waarbij de corporatie laatstelijk is toegelaten	:	15 maart 1972, nr. 236
Datum en nummer van inschrijving in het stichtingenregister bij de Kamer van Koophandel	:	5 juni 2003, nr. 01031931
Datum waarop de statuten laatste- lijk zijn gewijzigd	:	26 januari 2017
Opmaak jaarrekening	:	juni 2019
Activiteiten	:	Werkzaam in het kader van de Sociale Huisvesting volgens de Woningwet..

II AANBIEDING JAARVERSLAG 2018

Hierbij bied ik u met genoegen het jaarverslag over 2018 aan. In dit jaarverslag wordt aandacht besteed aan de volkshuisvestingsprestaties en de financiële positie van de Stichting Lyaemer Wonen.

Ook het jaar 2018 hebben we gebruikt om de uitgangspunten van het ondernemingsplan uit te werken in concrete daden. Zo gingen we door met de wijkverbetering en de inzet op leefbaarheid en kwaliteits- en duurzaamheidsverbetering van het woningbezit.

Ook is er het voornemen om te gaan fuseren met Wonen Zuidwest Friesland, de woningstichting uit Balk, verder uitgewerkt. Daarnaast is ook wat nadrukkelijker aandacht besteed aan de benchmark voor woningcorporaties van Aedes.

In 2018 is ook weer fors geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van de woningen en energiebesparende maatregelen en ook in de komende jaren willen we hiermee verder gaan. De projecten: renovatie van 36 woningen in Lemstervaart en de vervolmaking van het nieuwe hart van de wijk Lemstervaart met 12 woningen zijn inmiddels gereed. De aanpak van de Zuiderzeestraat en omgeving krijgt gestalte.

Dit investeringsprogramma is mede afhankelijk van de verkoopopbrengsten van bestaande woningen. In 2018 zijn 9 woningen verkocht, dit waren 4 woningen meer dan begroot.

Duidelijk is dat de corporatiefinanciën onder druk staan en dat er een aanslag wordt gedaan op de investeringscapaciteit en solvabiliteit van de organisatie. Desondanks is Lyaemer Wonen in staat om haar volkshuisvestelijke opgave meer dan naar behoren in te vullen.

Het verslagjaar 2018 is afgesloten met een positief resultaat van € 16.1 miljoen
In de begroting 2018 was rekening gehouden met een positief resultaat van € 47.000,-.
De belangrijkste verschillen worden in dit jaarverslag toegelicht.

Een woord van dank is op zijn plaats voor een ieder die heeft bijgedragen aan de in 2018 behaalde resultaten. Dit geldt zowel voor de medewerkers van Lyaemer Wonen als de Raad van Commissarissen.

We zien de toekomst onverminderd positief tegemoet.

Lemmer, 19 juni 2019.

A. Rekers, directeur-bestuurder

III Vaststelling VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen heeft overeenkomstig de statuten, de door het bestuur vastgestelde jaarverslaglegging (het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening) over 2018 onderzocht en kennis genomen van de door Mazars Accounts N.V. afgegeven controleverklaring.

De bovengenoemde jaarverslaglegging is door het bestuur opgesteld en vervolgens door de Raad van Commissarissen vastgesteld conform artikel 25, lid 4 van de statuten, eerst nadat zowel de directie als de Raad van Commissarissen kennis hebben genomen van de bevindingen van de accountant, hetgeen is voorgeschreven in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV).

Lemmer, 19 juni 2019

Vaststelling jaarverslaglegging:

De heer F. van Beek, voorzitter Raad van Commissarissen

De heer P. Ettema, lid Raad van Commissarissen

Mevrouw K. Peeters, lid Raad van Commissarissen

Mevrouw. I. Kruijshaar, lid Raad van Commissarissen

De heer J. van der Meer, lid Raad van Commissarissen

Lemmer, 19 juni 2019

Opstelling jaarverslaglegging:

De heer A. Rekers directeur-bestuurder

IV VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

A. DE KWALITEIT EN INSTANDHOUDING VAN HET WONINGBEZIT

1. Het bouwen, verwerven, bezwaren, slopen en verkopen van woningen

a. Het bouwen

De nadruk ligt op het bouwen van woningen, bereikbaar voor een brede doelgroep. Bij de voorbereiding van nieuwbouw wordt rekening gehouden met aspecten zoals betaalbaarheid, energiezuinigheid, levensloopgeschikt en duurzaamheid. Nieuwbouwwoningen kenmerken zich door hun woon- en onderhoudstechnische kwaliteit op langere termijn. Er is daarbij ook aandacht voor de grootte van de woning en de architectonische uitstraling.

Om een beeld te geven van de activiteiten met betrekking tot de bouw wordt dit onderdeel hieronder opgesplitst.

Nieuwbouw opgeleverd

Project:	12 woningen
Locatie:	Schokker/Klipper in Lemmer
Architect:	TWA architecten uit Burdaard
Aannemer:	Bouwgroep Dijkstra Draisma uit Dokkum
Start bouw:	januari 2018
Oplevering:	juni 2018

Deze locatie komt voort uit de wijkvisie Lemstervaart. Doel is een nieuw hart voor de wijk te realiseren in combinatie met de Multi Functionele Accommodatie en de 36 te renoveren woningen aan de Botter, Schokker en Jol. Gekozen is voor TWA-architecten, omdat zij ook architect zijn van de MFA. Oplevering was gekoppeld aan de toegezegde ISV subsidie door de provincie aan de gemeente. Dit vroeg een strakke planning in samenwerking met de gemeente. Op basis van de gewenste korte bouwtijd en de keuze voor NOM woningen is gekozen voor Bouwgroep Dijkstra Draisma als aannemer. De woningen zijn opgeleverd en verhuurd. Omdat het gaat om een specifieke bouwmethode/woning is met Bouwgroep Dijkstra Draisma een overeenkomst gesloten voor de onderhoudswerkzaamheden voor een periode van 20 jaar.

b. Het verwerven

1. voormalige brandweerkazerne, Lemmer

De voormalige brandweerkazerne aan de Pampusstraat 6-10 in Lemmer is aangekocht van de gemeente De Fryske Marren. Het is de bedoeling om deze locatie in combinatie met Pampusstraat 2 en Parkstraat 1- 22 te herontwikkelen als onderdeel van de herstructurering Zuiderzeestraat e.o.

2. basisschool De Dam, Lemmer

Bij de gemeente is onze belangstelling kenbaar gemaakt voor de locatie van OBS De Dam in Lemmer. Naar verluidt komt deze locatie vrij en zal worden verkocht. De locatie past in onze strategie om in het centrum van Lemmer te willen vernieuwen.

c. Het bezwaren

Bestaande woningen en gebouwen zijn niet bezwaard voor zekerheidsstelling van derden.

d. Het slopen

Sloop van woningen wordt als reële optie gezien als de (woon)kwaliteit niet op een verantwoorde manier aan de eisen van de tijd kan worden aangepast of als sprake is van opwaardering van de wijk. In 2018 heeft geen sloop plaatsgevonden.

e. Het verkopen

Het verkopen van een woning kan als volgt:

- aanbidding aan zittende huurder met 5% korting op taxatie waarde;
- woningen die door mutatie vrijkomen en voor de verkoop zijn aangewezen worden verkocht tegen taxatiewaarde of minimaal tegen 90% van de taxatiewaarde.

In 2018 zijn 9 woningen verkocht. Hiermee is de begroting van 5 woningen gehaald. Er zijn geen extra acties ontwikkeld om meer woningen te verkopen maar door mutatie kwamen deze woningen beschikbaar. Per 1 januari 2019 bestaat de verkoopvijver uit 156 woningen. Deze woningen kunnen verkocht worden aan de zittende huurder en anders bij mutatie.

2. Het in stand houden en treffen van voorzieningen aan woningen

a. Groot onderhoudsprojecten

Groot onderhoudsprojecten opgeleverd

Project: 36 woningen
Locatie: Botter, Schokker en Jol, Lemmer
Architect: KAW architecten uit Groningen
Aannemer: Team 5 uit Warns
Start: oktober 2017
Oplevering: oktober 2018

De 36 seniorenwoningen aan de Botter, Schokker en Jol in Lemmer zijn gerenoveerd, energiezuiniger gemaakt en qua uitstraling verbeterd. Hiermee zijn 36 betaalbare woningen behouden en hebben de huurders lagere woonlasten. Dit besluit is genomen in samenspraak met huurders, nadat een heel open en interactief proces met zowel de huurders als de huurdersvereniging heeft plaats gevonden.

Project: 131 woningen Rienplan
Locatie: F. v.d. Walstraat 4 - 14, 24 - 42, 23 - 45
L. Mulderstraat 10 - 48, 1 - 41
G. Bootsmastraat 4 - 70, 43 - 49
J. de Rookstraat 1 - 19, 24 - 42
F. v.d. Gaaststraat 1 - 3
Polderdijk 31 en 32
Architect: n.v.t.
Aannemer: Bouwgroep Dijkstra Draisma uit Dokkum
Start bouw: oktober 2017
Oplevering: mei 2018

Dit project betrof energiebesparende maatregelen in combinatie met een aantal planmatige onderhoudswerkzaamheden die voor latere jaren stonden gepland. Voor wat betreft de uitvoering was de doelstelling dat we zoveel mogelijk ontzorgd werden door de aannemer. Voor het bereiken van dit resultaat is het betrekken van de huurders in het project een belangrijke voorwaarde geweest. Selectie van de aannemer heeft plaatsgevonden op basis van presentaties over aanpak in combinatie met prijs.

25 woningen Lemmer, Oosterzee, Echtenerbrug

Project: 25 woningen Lemmer, Oosterzee, Echtenerbrug
Locatie: M. Poppiusstraat 9, 11, 22 - 28
C. Houtmanstraat 1 - 5, 2 - 6
Singel 1 - 9, 2 - 10
Zr. Jacobsstraat 31 - 35
Architect: n.v.t.

Aannemer: Bouwgroep Dijkstra Draisma uit Dokkum
Start bouw: mei 2018
Oplevering: juli 2018

Dit project betrof energiebesparende maatregelen in combinatie met een aantal planmatige onderhoudswerkzaamheden. Omdat het om vergelijkbare werkzaamheden ging, is gekozen, na offerte en prijsonderhandeling, voor dezelfde aannemer als het project 131 woningen Rienplan. De werkzaamheden zijn aansluitend uitgevoerd.

b. Herstructurering

1. wijkvisie Lemstervaart

Samen met Lyaemer Wonen en de wijk heeft KAW architecten en adviseurs uit Groningen een wijkvisie opgesteld voor de wijk Lemstervaart. Het resultaat is vertaald in een actieplan, dat is uitgevoerd door gemeente De Fryske marren en Lyamer Wonen. In 2018 zijn de werkzaamheden afgerond.

De 7 projecten in de wijk waren:

- nieuwbouw MFA, waarin o.a. basisschool De Meerpaal en wijkvereniging De Steiger zijn gehuisvest
- nieuwbouw 12 woningen noordzijde MFA
- renovatie 36 woningen Botter, Schokker, Jol
- verbeteren infrastructuur o.a. Pluut, Jol en Schokker
- verbetering uitstaling woningen o.a. Schokker, Pluut, Jol, Aak, Vlet, Kof, Galjoot, Brik, Fluit en Schoener
- verduurzaming diverse huurwoningen
- project 'Hart voor de Lemstervaart'

In het voorjaar van 2019 zal nog een afsluitende bijeenkomst worden georganiseerd.

2. Zuiderzeestraat e.o.

Samen met de gemeente en de bewoners is een plan gemaakt voor dit gebied. Na selectie is architectenbureau INBO Heerenveen geselecteerd om ons hierbij te ondersteunen. Omdat er ook een opgave ligt op het gebied van de infrastructuur is ook de gemeente gevraagd in het plan te participeren. Hiervoor is een projectorganisatie gevormd.

Heel veel bewoners van deze wijk hebben middels een wijkatelier meegedacht over de wijkvernieuwingsplannen. Dit gebeurde middels een buurtwandeling, tijdens workshops en tijdens inloopmiddagen. De verschillende scenario's (renovatie, sloop/nieuwbouw) zijn uitgewerkt.

Vervolgens hebben de bewoners hun voorkeur voor een scenario kenbaar gemaakt. Daarna is het besluit genomen m.b.t. sloop/nieuwbouw en/of renovatie. De huurders zijn hier zowel schriftelijk als via een informatiebijeenkomst over geïnformeerd.

In 2018 is gestart met het uitwerken van fase 1 (sloop/nieuwbouw Zuiderzeestraat 53 t/m 63A, Flevostraat 25-31, G. Hamkesstraat 2-8 en 1-7 en Parkstraat 100-104a). Daarnaast is per 31 augustus 2018 een sociaal plan voor fase 1 van toepassing. Dit regelt o.a. vergoedingen en de beschikbaarheid van wisselwoningen. Woningen die leeg komen worden tijdelijk verhuurd via Carex. Ook is gestart met het selecteren van een aannemer. Inmiddels is 94% van de betreffende huurders akkoord met de plannen.

c. Verduurzaming

Bij het energiebeleid van Lyaemer Wonen wordt uitgegaan van maatregelen die lagere energielasten (comfortverbetering, optimaal isoleren) opleveren, onafhankelijk van landelijke doelstelling. Er wordt per woning een maatwerkadvies gemaakt om te bepalen welke energetische maatregelen nodig zijn en met welk resultaat. Uitgangspunt daarbij is wel het uiteindelijk realiseren van gemiddeld

energielabel B (EI=1,25) in 2021. In de woonagenda van Aedes wordt de ambitie uitgesproken dat corporaties in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit hebben. Lyaemer Wonen sluit zich hierbij aan en deze ambitie wordt vertaald in het SVB.

Labelwijziging treedt niet alleen op bij uitvoering van verduurzaming, maar ook bij labels die na 10 jaar verlopen zijn. De nieuwe methodiek van berekening die per 1 januari 2015 van toepassing is, geeft over het algemeen een verslechtering van de indexen (EI) en dus ook energielabels.

Overzicht labeling per 31 december 2018 (op basis van afgemelde energielabels):

label	EI oud	EI nieuw nader voorschrift	eengezinswoning		meergezinswoning		totaal		% (31/12/2017)
			wws	aantal	wws	aantal	aantal	%	
A	<0,51	<= 0,6	44	36	40	10	46	2,9%	0,6%
A	0,51 - 0,70	0,61 < EI <= 0,8	40	123	36	31	154	9,8%	4,0%
A	0,71 - 1,05	0,81 < EI <= 1,2	36	127	32	70	197	12,5%	7,6%
B	1,06 - 1,30	1,21 < EI <= 1,4	32	473	28	123	596	37,7%	38,0%
C	1,31 - 1,60	1,41 < EI <= 1,8	22	353	15	60	413	26,2%	30,6%
D	1,61 - 2,00	1,81 < EI <= 2,1	14	135	11	8	143	9,1%	17,0%
E	2,01 - 2,40	2,11 < EI <= 2,4	8	14	5	3	17	1,1%	1,8%
F	2,41 - 2,90	2,41 < EI <= 2,7	4	5	1	0	5	0,3%	0,3%
G	> 2,90	> 2,7	0	7	0	0	7	0,4%	0,1%
totaal				1273		305	1578	100%	100%

Uitgevoerde verduurzaming 2018:

complex:	werk:	aantal woningen:
C23	isoleren dak & vloer bij mutatie	1
C63	zonnepanelen, vloerisolatie en MV Co2	38
C82	zonnepanelen, MV CO ₂ *)	3
C84	zonnepanelen, MV CO ₂ *)	13
Diverse woningen narooien		5

*) Mechanische ventilatie CO₂ gestuurd

Bij onder genoemde groot onderhoudsprojecten zijn door het aanbrengen van dak & vloer isolatie en aanbrengen zonnepanelen op grote schaal verduurzamingsmaatregelen toegepast die hebben geleid tot positieve verschuiving in het label.

131 woningen Rienplan, 25 woningen Lemmer, Oosterzee, Echterbrug en 36 woningen Lemstervaart.

d. kwaliteitsverbetering

In toenemende mate wordt door huurders een woning met een hoogwaardig kwaliteitsniveau gevraagd, tegen een concurrerende prijs. Naast de bestekskwaliteit wil Lyaemer Wonen aan deze vraag tegemoet komen door het bieden van een basiskwaliteit (o.a. centrale verwarming, meterkast met vier groepen, wasmachine aansluiting en thermostaatmengkraan). Daarnaast wordt vanuit het strategisch voorraadbeleid ook extra kwaliteitsverbetering uitgevoerd.

De belangrijkste in 2018 uitgevoerde basiskwaliteit werkzaamheden zijn:

complex:	werk:	aantal woningen:
C23	Aanbrengen dakkapel	1
	Diverse woningen narooien basiskwaliteit	10
	Diverse woningen aanbrengen CV installatie	3

Uitgaven die zijn gedaan ten behoeve van uitgevoerde energiebesparende maatregelen en basis kwaliteit (excl. groot onderhoud)

Uitgaven	2016	2017	2018
Verbetering	€ 254.650	€ 138.000	€ 398.737
Activa	€ 57.860	€ 107.000	€ 198.151

e. Onderhoud n.a.v. reparatieverzoeken

Uitgangspunt is dat reparatieverzoeken binnen twee werkdagen worden afgehandeld. Spoedeisende reparatieverzoeken worden direct afgehandeld. Dit onderhoud wordt veelal door de eigen technische dienst uitgevoerd. Voor cv-onderhoud, glasherstel en rioolverstoppingen worden derden ingeschakeld.

De kosten van het onderhoud als gevolg van reparatieverzoeken zien er als volgt uit:

Kosten reparatieverzoeken	2016	2017	2018
Aantal meldingen	1533	1397	1426
Aantal meldingen per woning	0,98	0,89	0,90
Kosten per melding	€ 228,31	€ 253,87	€ 234,38

Klein onderhoudsfonds

Tegen een kleine maandelijkse vergoeding worden kleine reparaties uitgevoerd. Zoals reparaties aan sloten, afvoeren, deuren etc.

Klein onderhoudsfonds	2016	2017	2018
Aantal meldingen	365	398	435
Aantal meldingen per woning	0,23	0,25	0,28
Kosten per melding	€ 88,50	€ 59,17	€ 77,11

f. Mutatie onderhoud

De kosten van het mutatieonderhoud zien er als volgt uit: Het aantal mutaties betrof 113.

Mutatie onderhoud	2016	2017	2018
Kosten per mutatie	€ 1.325	€ 2.287	€ 1.403

g. WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) aanpassingen

In 2018 zijn 25 aanpassingen gedaan met een totale investering van € 8.662,- waarvan € 1.423,- ten laste is gekomen van Lyaemer Wonen. De aanpassingen betreffen hoofdzakelijk het aanbrengen van beugels, wijzigingen van het sanitair, aanpassing van het straatwerk en plaatsen van drempelhulpen.

h. Planmatig onderhoud

Bij het planmatig onderhoud aan de woning kan onderscheid worden gemaakt tussen de buiten- en de binnenschil. Dit onderhoud wordt uitgevoerd volgens de meerjarenplanning onderhoud. Bij het onderhoud aan de buitenschil is collectief onderhoud de meest doelmatige onderhoudsvorm. Uitgangspunt is daarbij de bestekskwaliteit. Met betrekking tot het onderhoud aan de binnenschil wordt steeds meer rekening gehouden met de wensen van de klant. Keukenvervanging en renovatie badkamer en toilet worden vraaggestuurd uitgevoerd, of op verzoek van de huurder (eventueel tegen bijbetaling) of bij mutatie.

De belangrijkste in 2018 uitgevoerde werkzaamheden zijn:

C25, 47, 59, 60, 63, 64, 66, 69, 88, 99: schilderwerk / herstel voegwerk / asbest sanering (242 woningen).

Diverse woningen: cv ketels vervangen (7 woningen).

Diverse woningen: mechanische ventilatie box vervangen (36 woningen).

Diverse woningen: renoveren douche (& toilet) (26 woningen).

Diverse woningen: vervangen keukenblokken (32 woningen).

Diverse woningen: reinigingswerk buitenzijde.

Diverse woningen: veiligheidskeuringen (105 woningen).

Diverse woningen: keuren dak beveiligingen.

Planmatig onderhoud	2016	2017	2018
Kosten per woning	€ 778,--	€ 457,--	€ 958,--

B. Het verhuren van woningen

1. Doelgroepen

Woningen worden toegewezen aan diverse doelgroepen. Primair zijn wij er voor mensen, die door financiële, sociale of fysieke omstandigheden belemmerd worden in hun huisvestingskansen. De vrijkomende woningen worden "passend" toegewezen.

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs tot € 710,68 (peiljaar 2018). In 2018 moeten woningcorporaties 80% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een bepaald maximaal belastbaar inkomen. Voor 2018 lag deze grens op maximaal € 36.798,00 (primaire doelgroep). Van de sociale huurwoningen mag 10% worden toegewezen aan inkomens tussen de € 36.798,00 en € 41.056,00 (middeninkomens). Maximaal 10% van de woningen mag vrij worden toegewezen, met voorrang voor huishoudens die vanwege psychische of lichamelijke beperkingen woonruimte nodig hebben. In 2018 hebben wij totaal 113 woningen verhuurd, waarvan 100 mutaties in de bestaande voorraad (incl. twee wisselwoningen t.b.v. project Zuiderzeestraat), 12 nieuwbouwwoningen en één woning aan Zienn t.b.v. begeleid wonen.

Van het totaal zijn 106 woningen verhuurd aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 36.798,00 (94,6%). Eén woning is verhuurd aan de middeninkomens wat neer komt op 0,9% en vijf woningen zijn verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de grens van € 41.056,00 wat neer komt op 4,5%. Eén woning is verhuurd aan een instantie, bij deze woning is geen inkomenstoets gedaan door Lyaemer Wonen.

Daarnaast moeten corporaties minimaal 95% van de huishoudens, die recht hebben op huurtoeslag, passend toewijzen. Aan 5% van de huishoudens met een lager inkomen dan de huurtoeslaggrens mogen corporaties een woning met een hogere kale huur toewijzen. In 2018 is 100% passend toegewezen. Er hebben geen huishoudens met recht op huurtoeslag een woning gekregen die niet passend was.

Er zijn acht woningen via tijdelijke verhuur aan CareX verhuurd in het kader van het project Zuiderzeestraat e.o. Voor deze woningen heeft CareX de inkomenscheck gedaan.

Doelgroepen zijn o.a.:

Starters

Starters, dit zijn voornamelijk één- en tweepersoonshuishoudens die nog geen zelfstandige woning bewonen op het moment van toewijzing. Er wordt een onderscheid gemaakt in jonger en ouder dan 23 jaar. Dit heeft te maken met het wel of niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Om voor huurtoeslag in aanmerking te komen geldt voor jongeren tot 23 jaar een maximale huur van € 417,34 (peiljaar 2018). De maximale aftoppingsgrens voor 23 jaar en ouder is € 710,68 (peiljaar 2018), afhankelijk van de gezinssamenstelling en het huishoudinkomen.

Starters tot 23 jaar:

Binnen het bestaande woningbezit worden huurwoningen met een huur tot € 417,34 zoveel mogelijk toegewezen aan deze doelgroep. Ook bij huurharmonisatie wordt hiermee rekening gehouden. In 2018 zijn 9 woningen beschikbaar gekomen met een huur tot € 417,34. Hiervan zijn vier woningen toegewezen aan de doelgroep tot 23 jaar. Drie woningen met een huurprijs tot € 417,34 zijn gepubliceerd met de voorwaarde 1 á 2 persoonswoning zonder de voorwaarde tot 23 jaar. Eén woning is binnen één maand twee keer verhuurd (Parkstraat 16). De 1^e keer is deze aan de doelgroep toegewezen. Na huuropzegging hebben we de andere woningzoekenden benaderd die ook gereageerd hadden op de woning. Dit keer waren er geen geïnteresseerden die aan deze voorwaarde voldeden, deze woning is uiteindelijk aan iemand van boven de 23 jaar verhuurd.

Het gemiddelde aantal reacties op een woning met een huurprijs tot € 417,34 was 29. Van de vijf woningen die gepubliceerd zijn met de voorwaarde starters tot 23 jaar, voldeden gemiddeld vijf reacties aan deze voorwaarde en gemiddeld 17 reacties voldeden niet aan de voorwaarde. Op de

woningen die zonder voorwaarde zijn gepubliceerd waren er gemiddeld 38 reacties per woning. Zeven van de acht woningen met een huurprijs tot € 417,34 zijn geaccepteerd door de woningzoekende die als eerste kandidaat geselecteerd is. De woning aan de Parkstraat 16 is bij de 2^e toewijzing meerdere keren geweigerd. Redenen die hierbij werden gegeven waren te klein, begeleiding op vakantie en weigering Lyaemer Wonen i.v.m. openstaande nota's.

Eén woning is verhuurd als wisselwoning in het kader van het project Zuiderzeestraat e.o. Deze huurder is net boven de 23 jaar.

Starters/doorstromers van 23 jaar en ouder:

Door de passendheidstoets moet bij toewijzing van deze woningen goed rekening worden gehouden met de combinatie inkomen en de huurprijs van de woning. In 2018 zijn 49 woningen beschikbaar gekomen voor deze doelgroep. Deze 49 woningen zijn toegewezen aan huishoudens van 23 jaar en ouder (meeste tot 65 jaar), één woning is toegewezen aan een woningzoekende van 22 jaar met voldoende inkomen (had geen recht op huurtoeslag). In totaal zijn er 44 woningen gepubliceerd. Het gemiddelde aantal reacties op een woning was 61. Van de woningen die niet gepubliceerd zijn, zijn er drie toegewezen aan statushouders, één is verhuurd als wisselwoning en één woning is via woningruil weer verhuurd.

Door bestaande huurwoningen te verkopen (verkoopprijs tot ± € 130.000,--) wordt een bepaalde groep starters en/of eerste kopers op de woningmarkt bediend.

Nieuwbouw Lemstervaart

Bij de 12 nieuwbouwwoningen in de Lemstervaart waren gemiddeld 45 reacties op de hoekwoningen met 3 verdiepingen (huurprijs € 635,05), 67 reacties op de hoekwoningen met 2 verdiepingen (huurprijs € 592,55) en 55 reacties op de tussenwoningen (huurprijs € 592,55).

Ouderen

Woningen met natte cel en slaapkamer gelijkvloers worden bij voorrang toegewezen aan ouderen. In 2018 zijn 36 woningen beschikbaar gekomen voor ouderen. Hiervan zijn 30 woningen toegewezen aan de doelgroep ouderen (65+). Het zijn niet alleen ouderen die hierop reageren, maar ook woningzoekenden jonger dan 65 jaar. Zes woningen zijn toegewezen aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder. In totaal zijn alle 36 woningen gepubliceerd. Het gemiddelde aantal reacties per woning was 27. Gemiddeld aantal reacties van 55+ was 11 en gemiddeld waren er 15 reacties van woningzoekenden die niet aan de voorwaarde 55+ voldeden. De woning aan de Botter 1 is tijdelijk verhuurd i.v.m. niet op tijd klaar zijn van de toegewezen woning aan de Jol 8 die hij nu huurt. Botter 1 is inmiddels ook via de reguliere weg weer verhuurd. Bij ouderen speelt de locatie een grote rol bij het weigeren van een woning. Veelal vindt men de afstand tot voorzieningen te ver.

Mensen met een beperking

Aangepaste woningen worden bij mutatie met voorrang toegewezen aan deze doelgroep. Daarnaast bieden wij huisvesting aan cliënten van de Alliade Zorggroep (11 woningen) en de J.P. van Bent stichting (4 woningen). Eén woning is ingericht als steunpunt voor deze bewoners. Tevens heeft Lyaemer Wonen 19 verpleeghuisplaatsen die in zijn geheel verhuurd zijn aan Patyna.

Statushouders

Aangezien De Fryske Marren een voorstand had in het huisvesten van statushouders zijn voor 2018 hierover geen prestatieafspraken gemaakt. Wij hebben 3 woningen verhuurd aan statushouders waar in totaal 15 personen wonen. Dit betreft gezinshuishoudens.

2. Aantal woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden aan het eind van het verslagjaar bedroeg 2364 (2017: 1853). We zijn bezig met een ander systeem om het woningzoekenden bestand op te schonen, daarom wordt er niet opgeschoond. Alle woningzoekenden zijn hierover geïnformeerd. Woningzoekenden blijven ingeschreven staan, tenzij ze zelf anders aangeven. De communicatie naar woningzoekenden willen wij geheel digitaliseren.

3. Woningtoewijzing

De beschikbaar komende woningen worden via onze website gepubliceerd. Lyaemer Wonen hanteert het aanbodmodel. Toewijzing vindt plaats op basis van zoekduur, voorwaarden zoals leeftijd of meerpersoonshuishouden en de passendheidstoets. Uitgangspunt is dat degene die het langst staat ingeschreven de woning krijgt toegewezen.

4. Mutaties en verhuringen

Het aantal mutaties in 2018 bedroeg 101. Een mutatie betreft een nieuwe verhuring in de bestaande woningvoorraad. In één geval was er sprake van een woningruil en drie keer een wijziging tenaamstelling. Verder zijn 12 nieuwbouwwoningen in de Lemstervaart (Klipper en Schokker) verhuurd.

5. Maatwerk

In 2018 is Lyaemer Wonen één keer afgeweken van de reguliere woningtoewijzing. De woning aan de Botter 1 is tijdelijk verhuurd i.v.m. niet op tijd klaar zijn van de toegewezen woning aan de Jol 8 die de huurder nu inmiddels huurt.

6. Leegstand

Aan het einde van het verslagjaar stonden 14 woningen leeg, vijf woningen worden als wisselwoning ingezet voor huurders die terug willen keren naar de nieuwbouw in het kader van het sloop/renovatieproject Zuiderzeestraat e.o., daarnaast staan er zes woningen leeg die bij CareX aangemeld zijn om via tijdelijke verhuur verhuurd te worden. Twee woningen worden begin 2019 weer verhuurd. Eén woning moet eerst worden leeggehaald en hersteld worden voordat deze weer verhuurd kan worden.

Daarnaast staat de kantoorruimte in de Splitting, de brandweerkazerne en bedrijfsruimte aan de Kleine Beer leeg.

Verhuringen 2018 (Woningen verhuurd aan Zienn en CareX- zijn niet meegenomen in Onderstaand overzicht).

1 persoon

Leeftijd	Inkomen	< = € 417,34	€ 417,34 - € 597,30	> € 597,30	Totaal
= < 65	<= € 22.400	9	21	0	30
	> € 22.400	1	13	0	14
> 65	<= € 22.375	2	8	0	10
	> € 22.375	3	6	0	9
	Som:	15	48	0	63

2 personen

Leeftijd	Inkomen	< = € 417,34	€ 417,34 - € 597,30	> € 597,30	Totaal
= < 65	<= € 30.400	0	16	0	16
	> € 30.400	0	4	2	6
> 65	<= € 30.400	1	7	0	8
	> € 30.400	0	4	0	4
	Som:	1	31	2	34

3 personen of meer

Leeftijd	Inkomen	< = € 417,34	€ 417,34 - € 640,14	> € 640,14	Totaal
= < 65	<= € 30.400	0	12	0	12
	> € 30.400	0	2	1	3
	Som:	0	14	1	15

7. Bezwaarschriften

Lyaemer Wonen heeft geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Lyaemer Wonen hanteert een inflatievolgend huurbeleid. Alle huurders hebben hetzelfde huurverhogingspercentage van 1,4% ontvangen. De huurders die in een renovatie en/of slooptraject zitten hebben geen huurverhoging gekregen. In 2018 zijn geen bezwaarschriften ingediend.

8. Jaarverslag geschillencommissie 2018

Huurders en medehuurders kunnen klachten indienen bij de geschillencommissie. In een reglement is de samenstelling en werkwijze geregeld. In het reglement zijn tevens termijnen opgenomen, waarbinnen tot een afhandeling van een klacht moet zijn gekomen. De geschillencommissie is op 22 oktober 2002 geïnstalleerd en bestaat uit drie leden.

De leden van de geschillencommissie zijn allen onafhankelijk van Lyaemer Wonen. Eén lid wordt voorgedragen door de Huurdersvereniging Lemsterland. Eén lid wordt voorgedragen door de Ondernemingsraad van de corporatie. Voornoemde leden dragen samen een derde lid voor, die tevens als voorzitter van de commissie optreedt.

De leden worden benoemd voor een periode van drie jaar. Aftredende leden zijn twee keer opnieuw benoembaar voor een periode van drie jaar.

Mevrouw M. Blok, was in 2018 volgens het rooster aftredend, en is weer voor een periode van 3 jaar herkozen.

Het rooster van aftreden:

De heer W. van der Weide	: 2019
De heer H. van Ettehoven(secretaris)	: 2020
Mevrouw M. Blok (voorzitter)	: 2021

De commissie is in het jaar 2018 drie keer bijeen geweest. Dit betrof een structurele vergadering waarin het jaarverslag van 2017 is doorgenomen en mededelingen van de directie zijn besproken, en er zijn twee geschillen behandeld. Bij de behandelde geschillen zijn beide adviezen van de commissie door het bestuur overgenomen.

Provinciale klachtencommissie

Friese woningcorporaties en Friese huurdersvertegenwoordigingen hebben zich uitgesproken voor een provinciale klachtencommissie. De intentie is dat deze klachtencommissie zijn beslag zal krijgen in 2019. De huidige geschillencommissies zal dan in 2019 worden ontbonden.

9. Kwaliteitszorg

Lyaemer Wonen neemt deel aan de Aedes Quick Scan. Hieronder staan de resultaten van 2018.

Bij "Nieuwe huurders" scoorden wij laag op het onderdeel 'Staat van de woning'. In 2019 worden extra verdiepingsvragen hierover gesteld. Wij hopen op deze manier meer inzicht te krijgen waar verbeterpunten mogelijk zijn. Zelf denken wij dat het ligt aan het aansluitend verhuren van woningen. Veelal zijn de werkzaamheden dan (nog) niet geheel uitgevoerd op het moment van sleuteluitgifte.

10. Woningmarkt nazien

De gemiddelde wachttijd binnen de ring van Lemmer is ruim 2,5 jaar. In de buitendorpen bedraagt de wachttijd gemiddeld één jaar.

De hypotheekrente is dan wel laag maar voor veel mensen is de economische situatie nog niet verbeterd. Onze primaire doelgroep, met een gezamenlijk inkomen tot € 36.798,00, is grotendeels afhankelijk van een sociale huurwoning.

Lyaemer Wonen verkoopt ook huurwoningen. Deze woningen zijn zeer toegankelijk voor huishoudens met een inkomen in de midden categorie, tot € 41.000,00. De taxatieprijzen van onze huurwoningen variëren van € 95.000,00 tot € 130.000,00.

C. Betrekken van huurders bij beheer en beleid

Overleg Huurdersvereniging Lemsterland

De Huurdersvereniging Lemsterland en Lyaemer Wonen hebben een samenwerkingsovereenkomst. Hierin is geregeld wat beide partijen van elkaar kunnen verwachten en waar minimaal overleg, advies en/of informeren over plaats moet vinden.

- In 2018 zijn met drie partijen, Huurdersvereniging Lemsterland, Lyaemer Wonen en de gemeente De Fryske Marren, prestatieafspraken opgesteld;
- In een drietal structurele overleggen is o.a. het volgende aan de orde geweest:
 - Prestatieafspraken gemeente, corporatie en huurdersvereniging
 - Jaarrekening 2017 Lyaemer Wonen
 - Huurverhoging 2018, (met positief advies Huurdersvereniging Lemsterland)
 - Plaatsen zonnepanelen huurwoningen
 - Sociaal plan Fase 1 Zuiderzeestraat e.o.
 - Projecten (nieuwbouw en renovatie/herstructurering)
 - Onderhoudsbegroting 2019
 - Realisatie begroting 2017 en begroting 2018 Huurdersvereniging Lemsterland
 - Activiteitenplan Huurdersvereniging Lemsterland
 - Verkoop woningen
 - Aanpassing algemene huurvoorwaarden (met positief advies Huurdersvereniging)

In september 2018 heeft Lyaemer Wonen, in de vorm van een presentatie, een toelichting gegeven over de begroting 2019. Er werd vooral gediscussieerd over het huurbeleid en verkoop van woningen.

Lyaemer Wonen heeft twee ledenvergaderingen van de Huurdersvereniging Lemsterland bijgewoond.

De Huurdersvereniging Lemsterland heeft deel genomen aan diverse (bewoners)bijeenkomsten waarin sprake is van een brede/complexmatige aanpak van het woningbezit/woonomgeving. Een vertegenwoordiging van de huurdersvereniging was aanwezig bij de presentaties van bedrijven over het plaatsen van zonnepanelen op huurwoningen. Zij namen deel aan de besluitvorming met welk bedrijf Lyaemer Wonen het verder gaat uitwerken.

Over 2018 is de Huurdersvereniging Lemsterland een bijdrage toegekend van ruim € 14.000,00. Naast een financiële vergoeding voor de uitvoering van de werkzaamheden faciliteren wij o.a. in vergaderruimte. De bestuursvergaderingen van de Huurdersvereniging vinden plaats in het gebouw van Lyaemer Wonen.

Bewonersparticipatie

Lyaemer Wonen probeert actief vorm te geven aan bewonersparticipatie. Ook ten aanzien van renovatie- en herstructureringsplannen die we maken. In **2018** springen twee projecten in het oog.

36 seniorenwoningen Botter / Schokker /Jol

Voor de 36 seniorenwoningen in de Lemstervaart hebben we een intensief traject doorlopen met zowel de bewoners, de Huurdersvereniging als met de gemeente. Met de gemeente zijn in de prestatieafspraken afspraken gemaakt die uit gingen van sloop en nieuwbouw van 20 woningen. Die afspraken waren weer gebaseerd op onze begroting. Deze plannen waren weer onderlegger voor een forse ISV subsidie voor de gemeente, die daarmee andere investeringen in de wijk, passend binnen de wijkvisie, mogelijk maakte. Maar nadat we met de Huurdersvereniging en één op één met alle bewoners in gesprek raakten, bleek er een grote voorkeur te bestaan voor renovatie. Dat heeft er mede toe geleid dat dit scenario ook serieus is onderzocht. Uiteindelijk is in 2016 het besluit genomen om de woningen te gaan renoveren en een kwaliteitsimpuls te geven. Alles mede voortvloeiend uit de bewonersparticipatie.

In 2017 is gestart met de uitvoering nadat alle bewoners hun akkoord hadden gegeven op het project, huurverhoging en sociaal plan. In 2018 is het project opgeleverd en met een feestelijke bewonersbijeenkomst afgesloten.

Zuiderzeestraat en omgeving

Voor het gebied rondom de Zuiderzeestraat is zelfs in een nog vroeger stadium contact met alle wijkbewoners gezocht. Bij de keuze voor het bureau INBO, dat ons bij dit project begeleidt, is de manier waarop INBO bewonersparticipatie wilde vormgeven doorslaggevend geweest. Dat heeft er toe geleid dat voordat INBO scenario's is gaan maken er een wijkatelier is georganiseerd. In de wijk zelf is er 4 dagen gewerkt met INBO, de gemeente en Lyaemer Wonen aan het ophalen van informatie van de bewoners. Er is input gehaald op alle relevante onderwerpen. Dit zowel over het openbaar gebied, over de bouwtechnische staat van de woningen, maar ook ten aanzien van woonwensen en stedenbouwkundige aspecten van de wijk. Tijdens dit wijkatelier is door 70 buurtbewoners input gegeven. Dit wijkatelier heeft tot verschillende scenario's geleid die aansluiten op de wensen van de bewoners en tegelijkertijd een antwoord geven op strategische doelen van Lyaemer Wonen zoals verwoord in het SVB. Alles binnen de financiële kaders. Tijdens het proces van het ontwikkelen van scenario's is er een petitie vanuit de buurt aangeboden, waarin de oproep werd gedaan om de variant sloop niet verder uit te werken.

Dit heeft geresulteerd in twee verschillende scenario's van renoveren naast een scenario van sloop en nieuwbouw. Deze scenario's zijn zeer uitvoerig gecommuniceerd middels een huis aan huis nieuwsbrief, een informatieavond en meerdere spreekuren. Vervolgens zijn alle individuele bewoners in de gelegenheid gesteld om hun voorkeursscenario aan te geven. Tot onze verbazing koos 75% van de bewoners, waar sloop/nieuwbouw een optie was, alsnog voor deze keuze. Het definitieve besluit van welke woningen we op welke manier renoveren en welke worden vervangen door nieuwe woningen is voor een groot deel gemaakt op basis van de voorkeuren van de bewoners.

We zijn er van overtuigd dat deze manier van planvorming, waarbij bewonersparticipatie een grote rol heeft gespeeld, heeft geleid tot andere en betere voorstellen, die bovendien breed gedragen worden in de wijk. Daarnaast werkt deze manier van werken de leefbaarheid van de buurt in de hand omdat er ook veel interactie tussen burens tot stand komt.

In 2018 is in samenwerking met de Huurdersvereniging Lemsterland een sociaal plan opgesteld voor Fase 1 van het gebied. Dit sociaal plan is op 31 augustus 2018 in werking getreden voor 28 woningen. Alle bewoners zijn bezocht en de inmiddels vrijgekomen woningen worden via CareX op basis van de leegstandswet tijdelijk verhuurd.

D. HET FINANCIËLE BELEID EN BEHEER

1. Financiële positie

De financiële positie van de corporatie is solide.

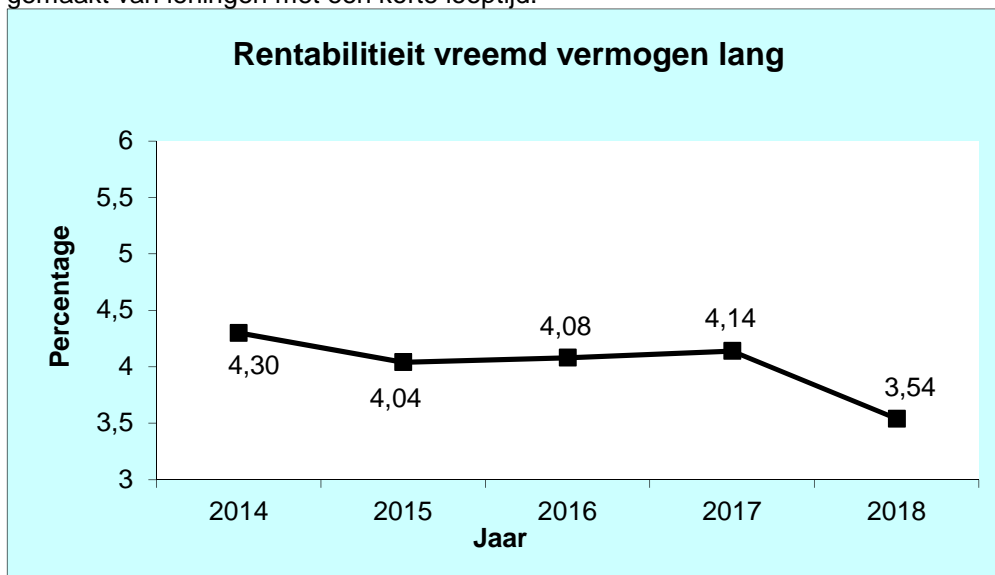
Het solvabiliteits percentage wordt berekend op basis van de beleidswaarde met ingang van 2018 en bedraagt per einde 2018 60.8% ruim boven de ondergrens van het WSW van 20%.

Verwacht wordt dat het vermogen vanaf 2020 afneemt door o.a.:

- investeringen in kwaliteit door woningverbetering en energiebesparende maatregelen;
- onrendabele investeringen in nieuwbouw;
- heffingen, zoals o.a. de verhuurdersheffing en saneringsheffing.

2. Financiering

De corporatie heeft groot belang bij continuïteit in de financiering tegen een acceptabele prijs. De behoefte aan leningen wordt vooral gedekt door de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nederlandse Waterschapsbank. Gedurende de laatste jaren hebben wij veel leningen afgelost en geherfinancierd en daarbij nieuwe renteaftspraken gemaakt. Op dit moment wordt vooral gebruik gemaakt van leningen met een korte looptijd.



4. De financiën

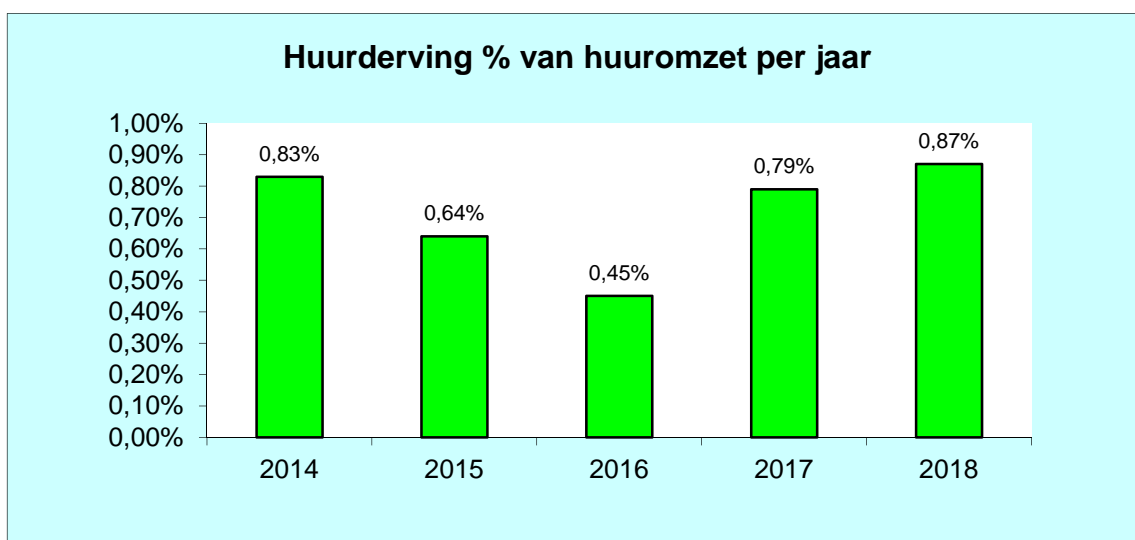
a. Solvabiliteit:

Lyaemer Wonen is een financieel gezonde organisatie. Wij beschikken over een voldoende eigen vermogen. Naast de solvabiliteit zullen onze kasstromen steeds meer bepalend worden voor onze mogelijkheden. Wij merken dat door toegenomen financiële lasten, zoals de VPB (vennootschapsbelasting) en de verhuurdersheffing onze liquide middelen verder afnemen. Bij het bespreken van onze maatschappelijke inzet met onze partners zijn we rond deze beide begrippen transparant over onze financiële mogelijkheden en vooral ook onmogelijkheden.

b. De huuromzet

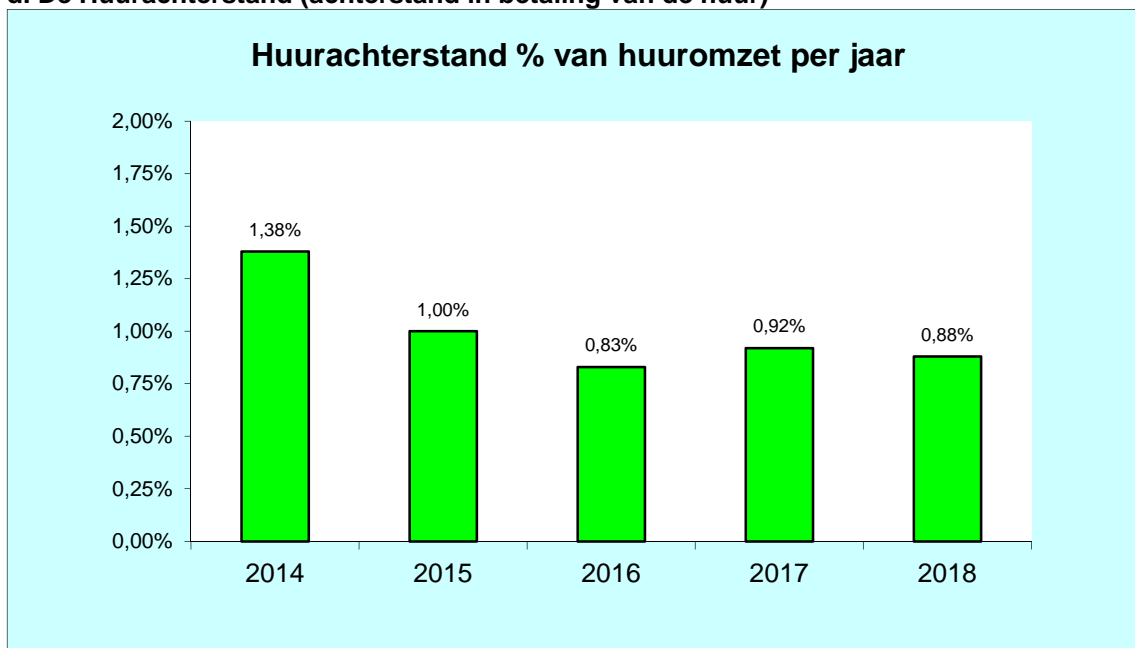
De totale huuromzet (inclusief bijkomende vergoedingen) bedraagt in het verslagjaar € 9.625.000,--, ten opzichte van 2017, waarin de totale huuromzet € 9.507.000,-- bedroeg, betekent dit een toename van € 118.000 ,-- . De toename is ontstaan door o.a. de huurverhoging per 1 juli en de oplevering van 12 nieuwbouwwoningen.

c. De huurderving (leegstaande woningen)



De huurderving is gestegen door extra leegstand als gevolg van o.a. reserveren van woningen voor de herstructurering Zuiderzeestraat en omgeving en de leegstand door verkoop woningen.

d. De Huurachterstand (achterstand in betaling van de huur)



Het aantal huurders met een huurachterstand bedraagt per 31 december 2018 115. Ruim 80 huurders zit in de groep van 1 en 2 maanden huurschterstand.

e. Incasso huurachterstand

I.v.m. de wet op de schuldsanering worden grotere risico's gelopen aangaande incasso van de huur bij faillissement.

Een hogere huurachterstand is onacceptabel en (meer) huisuitzettingen zijn sociaal onaanvaardbaar. In het voortraject worden de huurders daarom actief benaderd. Hiermee moet worden bereikt, dat de huurachterstanden binnen de perken blijven, dat de deurwaarder zo weinig mogelijk hoeft te worden ingeschakeld en dat minder vaak onbetaalde rekeningen moeten worden afgeboekt, dan wel ter incasso aan een incassobureau moeten worden overgedragen.

De huuradministratie actueel houden, de gemaakte afspraken over betalingsregelingen intensief bewaken, duidelijkheid verschaffen over de gevolgen van gerechtelijke incasso en actieve benadering, blijven de belangrijkste actiepunten met daarnaast het bespreken van een plan van aanpak in het Sociaal Wijk Team.

	2016	2017	2018
Incasso gerechtsdeurwaarder	13	8	18
Huisuitzettingen (huurachterstand)	1	-	-
In behandeling einde verslagjaar	27	20	24

5. Financieel statuut

De risico's in verband met renteconversie en herfinanciering van leningen worden jaarlijks in kaart gebracht in het financieel jaarplan die voor goedkeuring wordt voorgelegd aan het bestuur en de raad van commissarissen. Vastgelegd is in welke situaties intern dan wel extern wordt gefinancierd.

Over de hoofdsom worden geen risico's geaccepteerd. Jaarlijks worden afspraken gemaakt met de huisbankier inzake rentevergoeding over onze liquide middelen.

Het financieel statuut dient als meetlat waarbinnen onze organisatie kan opereren op de kapitaalmarkt. Dit statuut wordt indien nodig aangepast aan de eisen die zijn vastgelegd in de Woningwet. De uitgangspunten van het financieel statuut zijn beheersbaarheid van de rentelasten, het minimaliseren van de risico's van rentestijgingen en optimaal liquiditeiten beheer.

6. Investeringsstatuut

Sedert een aantal jaren heeft Lyaemer Wonen een investeringsstatuut. Dit statuut is een gedragscode voor Lyaemer Wonen als het gaat om haar investeringsbeleid.

In dit statuut komen naast een uiteenzetting van het investeringsbeleid ook aan de orde de verantwoordelijkheden en bevoegdheden ten aanzien van de uitvoering en de controle op dat beleid. Tot slot is in dit statuut de informatievoorziening aan de Raad van Commissarissen uiteengezet.

Actualisatie van het investeringsstatuut vindt jaarlijks plaats en wordt in de Raad van Commissarissen besproken.

7. Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De garantie van bestaande leningen wordt verstrekt door het WSW.

De financiële positie wordt door het WSW jaarlijks herbeoordeeld.

Blijkens de uitslag van de herbeoordeling 2017 voldoet Lyaemer Wonen aan de eisen van kredietwaardigheid. Op grond van het vorenstaande kan Lyaemer Wonen gebruikmaken van de faciliteiten van het Waarborgfonds tot en met 2019.

Financiële ratio's	2019	2020	2021	2022	2023
ICR	4.29	3.72	1.96	2.57	3.02
Loan to Value (beleidswaarde)	56.4	59.1	68.9	66.1	73.4
Dekkingsratio (marktwaarde)	18.4	19.1	22.4	21.3	23.7
Solvabiliteit (beleidswaarde)	49.7	42.7	35.3	33.6	32.6

8. Autoriteit Woningcorporaties

In het kader van haar toezichthoudende taak ontvangt het Autoriteit Woningcorporaties (AW) op basis van het BBSH (besluit beheer sociale- huursector) de jaarstukken van de corporatie. Dit zijn:

- Jaarrekening en jaarverslag
- Volkshuisvestingsverslag
- Cijfermatige kerngegevens
- Accountantsverklaring etc.

De toezichtstaak staat centraal in de doelstellingen van het AW. Dit betekent dat het verbeteren van het financiële toezicht op het door corporaties beheerde maatschappelijk vermogen voortdurend de aandacht van het AW heeft.

Het AW oefent enerzijds toezicht uit op individuele corporaties en onderzoekt anderzijds de financiële positie van de gehele corporatiesector.

De gegevens worden centraal aangeleverd aan SBR Wonen met ingang van 2018 , die ze verzameld en verwerkt voor de Autoriteit Woningcorporaties en voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

9. Het Beheer

De administratie, de samenstelling van het jaarverslag, volkshuisvestingsverslag, prognose en kerncijfers, de kostenbegroting en de financiële meerjarenprognose worden door het eigen werkapparaat opgesteld. De controle op de administratie is aan Mazars Accountants N.V. opgedragen.

De controle van de jaarrekening 2018 is uitgevoerd door Mazars Accountants N.V., die de bijgevoegde controleverklaring heeft afgegeven.

10. Waardeveranderingen

Indien de definitieve investeringskosten van nieuwbouw c.q. renovatie bij oplevering hoger of lager zijn dan de marktwaarde dan komen deze kosten ten laste van het resultaat. Het betreft meestal een aanvulling op een reeds eerder genomen onrendabele top bij aanvang van de uitvoering van het project.

Onrendabele top:

Het betreft:

12 woningen Lemstervaart	€ 542.206,--
36 woningen Lemstervaart (Botter, schokker en Jol)	€ 146.162,--
25 woningen Rienplan	€ 330.220,--
Aankoop Brandweer kazernes	€ 133.000,--

Terugname onrendabele top:

Het betreft:

131 woningen Rienplan	€ 175.123,--
-----------------------	--------------

11. Activiteiten ten aanzien van verbindingen

In 2008 heeft Lyaemer wonen een BV opgericht voor haar fiscale activiteiten. In 2017 heeft Lyaemer Wonen haar verbinding Lyaemer Wonen Beheer BV opgeheven.

Lyaemer Wonen heeft een nieuwe verbindingenstatuut opgesteld voor eventuele toekomstige verbindingen , dat in 2017 is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en is voor gelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties.

12. Administratieve organisatie, interne controle en risicomanagement

Gedurende het boekjaar 2018 is er een audit gedaan bij diverse procedures en zijn daarna eventueel aangepast. Dit werd mede ingegeven door het in gebruik nemen van een nieuw automatiseringssysteem. Als onderdeel van de interne risicobeheersing is een aantal jaren geleden een intern controleplan opgesteld; het controleplan wordt jaarlijks geactualiseerd. De kern van de interne procedures wordt gevormd door het zogenaamde '4-ogen of meer principe', wat is verankerd in de interne controlemaatregelen. Frauderisico's hebben daarbij de bijzondere aandacht van bestuur en management.

Een bijzonder element in de procedures is dat gewerkt wordt met een dynamische begroting. Het bestuur en de RVC worden per kwartaal op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen betreffende de organisatie onder ander middels begrotingswijzigingen. Hierdoor is er te allen tijde een juist inzicht zowel cijfermatig als organisatorisch in de ontwikkelingen betreffende de organisatie.

Tevens is ingebed in de organisatie dat voor het aangaan van verplichtingen bij projectontwikkeling een risicoanalyse is opgesteld die wordt geaccordeerd door de rvc. De projectrisico's worden voorts beperkt door een strakke bewaking van de financiële gang van zaken.

Liquiditeits- en financieringsrisico

Het beheersen van het cashmanagement neemt een bijzonder positie in bij het beheersen van de liquiditeitsrisico's. Maandelijks wordt de liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden geactualiseerd en afwijkingen op de prognose gerapporteerd aan de directeur-bestuurder. Financiering voor de lange termijn wordt vroegtijdig aangetrokken op basis van een lange termijn prognose van kasstromen, rekening houdend met de voorgenomen investeringen. We werken niet met derivatieve financieringsproducten, waardoor uit die sfeer geen onverwachte en onverantwoorde waarderings- en liquiditeitsrisico's kunnen ontstaan. Elk jaar wordt een financieel jaarplan opgesteld die wordt voorgelegd aan het bestuur en de rvc.

Beheersingsrisico's

Lyaemer Wonen is een relatief kleine organisatie. Hierdoor zijn we extra kwetsbaar bij uitval van personeel. Om dit risico te beheersen hebben wij de belangrijkste procedures op instructie-niveau beschreven. Hierdoor kunnen collega's werkzaamheden overnemen in geval van uitval. Het risico van doorbetaling bij ziekte is verzekerd (70% voor maximaal 2 jaar, eigen risico 6 weken).

Lyaemer wonen maakt gebruik van de volgende beheersingsinstrumenten:

- functie-en taakomschrijvingen;
- beschrijvingen van bestaande procedures;
- een managementinformatiesysteem (tussentijdse rapportages);
- interne controle;
- procuratieregeling

Financiële risico's

Goed geldbeheer is belangrijk, de kaders hiervoor liggen vast in het Treasurystatuut dat is goedgekeurd door de RvC. Onze accountant rapporteert of de activiteiten op dit gebied ook daadwerkelijk binnen de kaders van het Treasurystatuut worden uitgevoerd. Ingevolge de nieuwe Woningwet is een nieuw Reglement financieel beleid en beheer vastgesteld, goedgekeurd door de RvC en door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Dit Reglement betreft een strategisch document, waarin het financieel beleid en beheer op strategisch niveau en de wettelijke bepalingen zijn vastgelegd. De tactische en operationele kaders worden uitgewerkt in separate en tijdsgebonden documenten, zoals het Treasurystatuut, de MJB en de AO/IC. Lyaemer Wonen heeft de volgende maatregelen getroffen om de financiële continuïteit te kunnen beheersen:

- liquiditeitsplanning;
- volgen van de voorwaarden tot borging door het WSW; hierop is het beleid afgestemd;
- het hanteren van een ondergrens voor de solvabiliteit van 20% (basis marktwaarde);
- bewaken van de vervalkalender lening portefeuille;
- hanteren van maximaal tegenpartijrisico, vastgelegd in Treasurystatuut;

- het hanteren van een gedegen incassobeleid;
- meerjarenprognoses;
- bewaking via tussentijdse rapportages.

Compliance risico's

LW heeft de in de AedesCode geregelde Governancecode onderschreven en vastgesteld. Alle in de code genoemde stukken zijn gepubliceerd op onze website: www.lyaamerwonen.nl. Op het gebied van wet en regelgeving door de overheid is er veel gebeurd. Met name de nieuwe Woningwet ingaande 1 juli 2015 en de uitwerking hiervan overspoelt de corporatie met wijzigingen. Te denken valt aan o.a.:

- naleving wet- en regelgeving inzake woningverkoop;
- huurverhogingsbeleid;
- naleving regelgeving woningtoewijzing;
- Wet bescherming persoonsgegevens uit hoofde van de registratie van inkomens;
- naleving Governance Code;
- Wet normering Topinkomens;
- naleving regels t.a.v. intermediaire verhuur;
- Financieel Reglement;
- waarden op marktwaarde (m.i.v. boekjaar 2016).

De aangepaste wet- en regelgeving heeft veel impact op de corporatie.

Qua risicomanagement kun je hier als corporatie moeilijk beleid op maken.

Geautomatiseerde gegevensverwerking

De accountant besteedt aandacht aan de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking ingevolge artikel 2:393, lid 4 BW. LW heeft haar automatisering uitbesteed. De meeste data van LW staan op een beveiligde server van onze automatiseerder. Periodiek worden we door de automatiseerder geïnformeerd of de afspraken zijn nagekomen (SLA). Per 1 januari 2016 is de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) aangevuld met de meldplicht datalekken en bestuurlijke boetes als opmaat naar de nieuwe Europese Verordening (A.V.G) in 2017, geldend voor alle in Nederland gevestigde organisaties. Samen met onze automatiseerder Itris en HCNH zijn we in 2016 gestart met het opstellen van een Risico Analyse. LW meent nu te voldoen aan de verplichtingen voortvloeiend uit de nieuwe Europese Wetgeving van mei 2018.

13. Resultaat ten opzichte van de begroting

De belangrijkste verschillen bestaan uit:	Begroot	Werkelijk	Vershil
Meevallers (x € 1.000,--):			
Verkopen	168	427	260
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	526	12.800	12.374
Vrijval passieve latentie	-	5.000	5.000
Tegenvallers (x€ 1.000,--)			
Onderhoud	3.606	4.712	1.100
(specificatie)			
Planmatig onderhoud complex 63		104	
Verplaatsen bergingen Tramdijk Oost		13	
Verduurzaming /planmatig onderhoud 25 woningen		341	
131 woningen Rienplan (extra duurzaamheid, vergoeding bewoners)		150	
131 woningen Rienplan planaanpassing (meer . minderwerk)		214	
131 woningen Rienplan hogere aantallen deelnemers			
(vloervervanging en asbest)		285	

E. Leefbaarheid

Lyaemer Wonen wil haar huurders niet alleen een goede woning aanbieden maar ook een plezierig woonklimaat. Je (t)huis is de basis waar vanuit iemand het leven tegemoet treedt. Vandaar dat Lyaemer Wonen bereid is een actieve bijdrage te leveren op het gebied van het woon- en leefklimaat, dus op het gebied van leefbaarheid.

Investerings in leefbaarheid en in duurzame woonomgeving gaan om:

1. Investeren in de uitstraling en differentiatie van het vastgoed

Op locaties, die wij in bezit hebben of verwerven, staan woningen of worden woningen gebouwd die aansluiten bij de behoefte van onze huurders. Deze woningen hebben ook een meerwaarde voor de buurt, wijk of dorp. Met meerwaarde bedoelen wij ook uitstraling passend in de omgeving. Daar hoort ook een goede inrichting bij van de tuin, van achterpaden of van een atrium. Een nette woonomgeving draagt direct bij aan een prettige, schone en veilige woonomgeving. Daar investeren we dus in, ook in 2018.

2. Investeren in sociaal beheer: Overlast meldingen en bewonersparticipatie bij onderhoud

Bemiddelen bij overlast

Lyaemer Wonen bemiddelt bij overlastzaken tussen huurders. In 2018 hebben we 97 meldingen van overlast binnen gekregen geadministreerd en verwerkt.

Jaartal	aantal meldingen	aantal dossiers
2013	42	21
2014	97	47
2015	57	25
2016	69	24
2017	106	32
2018	97	31

Deze meldingen hadden betrekking op 31 verschillende dossiers / huurders.

Het aantal meldingen is iets afgenomen maar vergelijkbaar met het jaar 2017. Vooral de situaties met huurders die psychische problematiek hebben leidt tot veel meldingen. Meldingen zijn nodig om onacceptabel gedrag goed te kunnen aanpakken. In een aantal situaties is er een strenge integrale aanpak gekomen samen met de politie en de gemeente en verschillende hulpverlenende organisaties.

Naast deze incidenten valt op dat de groep mensen met een zware psychische problematiek zorgen voor ernstige overlast. In Lemmer en de buitendorpen is sprake van een gering aantal "verwarde personen". Dit is voor ons een moeilijke doelgroep omdat deze mensen niet voor rede vatbaar zijn, maar wel degelijk voor grote overlast zorgen. In die dossiers proberen wij vaak de stok achter de deur te zijn voor zorgpartijen om tot actie over te gaan. Zo lang er geen direct gevaar dreigt, is de verwarde persoon vaak niet bereid tot het accepteren van hulp. In die gevallen zetten wij vaak het huurrecht in (dreigende uitzetting) om de overlastgever hulp te laten accepteren. Dan zijn wij vaak een breekijzer. Dit is wel een groter wordend maatschappelijk probleem. Het werkt voor Lyaemer Wonen ook kosten verhogend omdat we dan gebruik maken van een advocaat.

Bij de overige lichtere overlast klachten betrof het merendeel van de overlast klachten geluidsoverlast (ongeveer 50%). De overige klachten zijn evenredig verdeeld over de categorieën: drank & drugs, onaangepast gedrag / bedreiging, huisdieren en overig.

Na een melding is er normaliter binnen 24 uur contact geweest met de klager, maar ook altijd binnen twee dagen met de overlastgever. In beginsel worden 90% van de klachten opgelost door Lyaemer Wonen. Dat gebeurt soms door bewoners op hun verantwoordelijkheid te wijzen. Een andere keer is er mediation nodig. Ten aanzien van overlast is vooral de samenwerking met de politie / wijkagent intensief, constructief en effectief.

Convenant buurtbemiddeling

Vanuit de gemeente en de politie is er de wens ontstaan om ook een aparte zelfstandige vorm van buurtbemiddeling te starten. Hiervoor worden vrijwilligers ingezet. Deze vrijwilligers worden wel geselecteerd, opgeleid en professioneel begeleid. Samen met de gemeente, de politie, Miks Welzijn en de woningcorporaties Wonen Zuid West Friesland, Accolade en Lyaemer Wonen is er in 2017 een convenant ondertekend voor het opzetten van buurtbemiddeling. In 2018 is deze aanpak geëvalueerd en succesvol bevonden. Ook in ons werkgebied zijn er enige tientallen situaties door vrijwilligers opgepakt. Voor Lyaemer Wonen betekent dit een extra instrument om overlastsituaties aan te pakken. Dit komt nadrukkelijk niet in de plaats van onze eigen verantwoordelijkheid die we voelen richting onze huurders.

3. Sociaal Wijk team (SWT)

In de gemeente de Fryske Marren wordt in overlastzaken samengewerkt met het Sociaal Wijk Team (SWT) en het team Jeugd en Gezin.

We hebben met de gemeente werkafspraken gemaakt ten aanzien van de samenwerking met het SWT. Zo meldt Lyaemer Wonen alles aan bij het SWT. Daar wordt de indicatie gedaan of een dossier bij het SWT thuis hoort of bij het team Jeugd en Gezin. Alle lopende dossiers worden om de week tussen elkaar heen en weer gestuurd en gedeeld. Op die manier is iedereen voortdurend op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Er is een protocol en een convenant opgesteld tussen de drie woningbouwcorporaties en de gemeente over hoe we omgaan met huurachterstand. In dit convenant is afgesproken dat vanaf de tweede maand huurachterstand huurders worden aangemeld bij het SWT. Daarnaast melden we huurders aan als we zorgen hebben vanuit sociale problematieken en/of veiligheidsvraagstukken.

4. Ondersteunen van buurtbeheer

Onderhoud groen, voetpaden en zwerfvuil. De wijkbeheerder, in dienst bij Lyaemer Wonen, houdt het magazijn op orde en verricht hand- en spandiensten voor bewoners tijdens grote renovatie- en/of sloopprojecten.

De wijkbeheerder spreekt bewoners aan die de tuin slecht onderhouden en maakt hierover, met de bewoner, concrete afspraken. Door persoonlijke benadering zien wij dat bewoners sneller actie ondernemen om de tuin op te knappen. Voor het afvoeren van afval stellen wij een aanhangwagen beschikbaar. In bijzondere situaties, ouderen en/of mensen met een beperking, helpt de wijkbeheerder mee. De wijkbeheerder vervult een belangrijke rol bij grootschalige renovatie- en sloopprojecten. Hij helpt de bewoners met bijv. het verplaatsen van schuttingen, het ophangen van noodlampen, zorgt ervoor dat bewoners hun afval kunnen wegbrengen e.d. Daarnaast bemiddelt hij bij lichte bewonersproblematiek en biedt een luisterend oor.

Tuinonderhoud

De wijkbeheerder spreekt als eerste de bewoners aan op hun tuinonderhoud. Als dit niet tot het gewenste resultaat leidt dan wordt de bewoner aangeschreven.

In 2018 zijn 17 (2017: 21) bewoners aangeschreven met het verzoek de tuin op te knappen. Vervolgens is aan 14 (2017: 9) bewoners een herhaald verzoek gedaan, waarvan 5 (2017: 4) een brief hebben gehad, dat wij de tuin op kosten van de bewoner gaan opknappen. Bij 3 bewoners (2017: 1) heeft de wijkbeheerder de tuin opgeknapt en zijn de uitgevoerde werkzaamheden in rekening gebracht.

Huurschutting

Lyaemer Wonen biedt huurders de mogelijkheid om tegen een huurverhoging van € 1,00 per meter een schutting en een tuindeur (€ 2,50) te laten plaatsen. Het voldoet zeker aan een behoefte, veelal is het op verzoek van de huurder zelf. In enkele situaties stimuleert de wijkbeheerder de huurder zodat de uitstraling verbetert. In 2018 zijn bij 58 adressen schuttingen geplaatst (2017: 48). Daarnaast is bij enkele woningen een uitbreiding uitgevoerd op de bestaande huurschutting. In totaal is voor € 97.000,- aan huurschutting geïnvesteerd. In deze investering zijn ook de schuttingen van de 12 nieuwbouw woningen Lemstervaart meegenomen. In totaal staan nu bij 260

woningen een huurschutting.

Bij de 36 gerenoveerde woningen in de Lemstervaart zijn de achtertuinen opnieuw ingericht waarbij huurders konden kiezen uit diverse schuttingvormen. De investering hiervan bedraagt rond de € 50.000,--.

5. Bakkie in de buurt

Samen met Miks Welzijn, met de gemeente de Fryske marren, het sociaal wijkteam en de wijkagenten hebben we dit jaar “bakkies in de buurt” gedaan. Bedoeld om ons gemeenschappelijk te laten zien aan alle inwoners. Dichtbij en drempelvrij. Vragen over de WMO, over het groenonderhoud, over de woning of over de veiligheid? De bewoners konden ze allemaal gewoon op straat stellen. Voor ons heel belangrijk om samen te werken en om gezamenlijk te horen wat er leeft bij al onze huurders en andere inwoners. In 2019 gaan we hier zeker mee verder.

6. Wijkshouw

Ook in 2018 heeft Lyaemer Wonen weer meegedaan aan wijkshouwen in alle dorpen en wijken waar Lyaemer Wonen bezit heeft.

In 2016 heeft de gemeente De Fryske Marren het initiatief van wijkshouwen van ons overgenomen. De gemeente heeft haar eigen manier van werken helemaal omgedraaid. Ieder voorjaar wordt er overal geschouwd en pas daarna wordt al het noodzakelijke onderhoud gepleegd. Dus op basis van de werkelijke situatie in plaats van de papieren plannings.

Ook in deze schouwen worden de Plaatselijke Belangen / buurtverenigingen geconsulteerd en gevraagd om input. Ook Lyaemer Wonen en de wijkagent schouwen mee. Concreet betekent het dat de schouwen minder intensief worden voorbereid en dat het meer afhankelijk wordt van de inzet van de wijk/ het dorp. Het gebeurt minder grondig. Daar staat tegenover dat nu wel elk jaar overal wordt geschouwd in plaats van eens in de drie tot vier jaar, zoals in onze voormalige opzet.

Begin 2019 wordt de methodiek van wijkshouwen geëvalueerd.

7. Woonfraude

Woonfraude is gedefinieerd als alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van de woning. Ook huisvesting van illegalen valt hieronder (bron: Handboek aanpak woonfraude voor corporaties en gemeente).

Woonfraude geeft een negatieve impuls aan een goed sociaal leefklimaat in buurten en wijken. Woonfraudeurs overtreden de wet en lappen de regels van woonruimteverdeling aan hun laars. Vaak hebben zij ook een veel mindere binding met de buurt of wijk. Het gaat bij woonfraudeurs er alleen maar om dat zij een dak boven het hoofd hebben en bij degene die het toelaat, de rechtmatige huurder, gaat het om financieel gewin.

Voordat een woning definitief wordt toegewezen vindt met de kandidaat (= toekomstige huurder) een aanbiedingsgesprek plaats. De kandidaat moet een uittreksel bevolkingsregister met een historisch (woon)overzicht en een, indien van toepassing, verhuurdersverklaring meenemen. Bij twijfels over hun woon-/leefgedrag worden, na overleg met de kandidaat, zaken nagetrokken.

Eind 2018 hebben wij één melding ontvangen van een woning waar iemand ingeschreven staat en de huur betaald, maar waarvan het ernstige vermoeden is dat diegene er niet daadwerkelijk woont.

F. Wonen en Zorg

Begeleid wonen

Lyaemer Wonen verhuurt 11 woningen, waarvan de helft gelegen aan de W. Hofstraat en de rest verspreid over het bezit aan cliënten van de Alliade Zorggroep. Zij bieden mensen met een beperking de zorg en ondersteuning die zij nodig hebben om zelfstandig te kunnen functioneren. Tevens hebben wij een woning beschikbaar gesteld die fungeert als steunpunt voor deze bewoners in combinatie met kamertraining.

Daarnaast worden er vier woningen verhuurd aan huurders die begeleid worden door de J.P. van Bent Stichting. De J.P. van Bent stichting ondersteunt mensen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. De leeftijdscategorie van deze huurders is van 23 tot 30 jaar.

Housing First

Jaarlijks wordt één woning beschikbaar gesteld aan mensen die in principe dakloos zijn. Limor huurt in eerste instantie de woning voor één jaar en verzorgt de begeleiding aan deze bewoner. Er zijn verschillende evaluatie momenten en als hieruit blijkt dat het goed gaat, krijgt de bewoner na een jaar een regulier huurcontract aangeboden. Tot nu toe verloopt het succesvol. Inmiddels heeft de eerste bewoner een regulier huurcontract.

Aangepaste woningen

Aangepaste woningen, worden bij mutatie met voorrang toegewezen aan personen die behoefte hebben aan dit type woning.

Verpleeghuisplaatsen

Aan de Chr. De Vriesstraat te Lemmer huurt Patyna een gedeelte van een appartementencomplex. In dit gedeelte zijn 19 bewoners verpleeghuisplaatsen gehuisvest. Het gaat voornamelijk om bewoners die lijden aan een vorm van dementie.

V Bestuursverslag

A. ALGEMENE BESCHOUWING

Bestuurlijke structuur

De bestuurlijke structuur van de stichting is vorm gegeven door te werken met het twee lagen model. De Raad van Commissarissen geldt hierbij als intern toezichthoudend orgaan en de directeur-bestuurder vormt het bestuur van de stichting.

Jaarstukken 2018

De jaarrekening en het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag, het overzicht van cijfermatige kerngegevens en prognoses en de accountantsverklaring zullen ter kennisgeving naar de gemeente worden verzonden.

Tevens worden bovengenoemde stukken, aangevuld met een accountantsmededeling inzake de juiste opstelling van cijfermatige kerngegevens en aannames en een bedrijfswaardeberekening in juni 2019 naar het ministerie van Binnenlandse Zaken gestuurd.

Bovenaangehaalde stukken worden tevens naar CorpoData (DVI), de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gezonden.

Ondernemingsplan

Eind 2011 is een nieuw ondernemingsplan opgesteld, getiteld "Klaar om te wenden". Lyaemer Wonen wil meer zijn dan alleen een woningbeheerder. We zien voor onszelf een bredere taakopvatting. De woning is een hulpmiddel en geen doel op zich. Immers, niet de woning moet centraal staan maar de mensen die er in wonen. Wij faciliteren mensen om hun eigen plek in de maatschappij goed in te vullen.

In 2018 is er voortschrijdend gewerkt aan de realisatie van dit plan. Het plan is wederom voor het jaar 2019 vastgesteld als strategisch uitgangspunt. De doelstellingen zijn intern nader benoemd en luiden: betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en participatie van de huurders.

In 2018 is verder gewerkt aan het samen met bewoners en gemeente plannen ontwikkelen voor woningen in buurten en wijken in onder andere de Lemstervaart en de Zuiderzeestraat en omgeving.

(Meerjaren)begroting

De (meerjaren)begroting 2019 t/m 2023 is geactualiseerd.

Begroting

De begroting voor het jaar 2019 is aan de gemeente De Fryske Marren toegezonden. De begroting is door de bestuurder en de manager bedrijfsvoering toegelicht in een ambtelijke bespreking op uitnodiging van de gemeente De Fryske Marren.

Samenwerking

Met de gemeente De Fryske Marren is gewerkt aan de prestatieafspraken. Hierbij is samengewerkt met de huurdersvereniging Lemsterland en de overige corporaties en huurdersverenigingen in de gemeente. In 2018 zijn de prestaties van Lyaemer Wonen uitgeschreven in de vorm van een bod dat is gedaan op de woonvisie. Dit bod is gehonoreerd en vormt uitgangspunt voor de begroting in het komende jaar.

Fusie

De woningstichtingen Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland hebben samen bestuurlijk het voornemen geuit om te gaan fuseren. De toenemende administratieve lastendruk, de wens om meer organisatorische mogelijkheden te hebben, te professionaliseren, de dienstverlening te verbeteren en "last but not least" het feit dat door samen te gaan kosten kunnen worden bespaard, zijn de belangrijkste aanleidingen voor dit voornemen.

De beide Raden van Commissarissen hebben zich positief uitgesproken en de inzet is om in 2019 te gaan fuseren. Momenteel zijn beide corporaties bezig een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren en worden de benodigde instemmingen, adviezen en zienswijzen vergaard. Op dit mom

Gemeente De Fryske Marren

Overleg met de gemeente vindt zowel structureel als incidenteel plaats op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Overlegd werd over uiteenlopende zaken als de energietransitie, ISV-subsidie, huisvesting statushouders, planontwikkeling, renovatie, inrichting openbaar gebied, wonen, zorg en welzijn en meer.

Aedes

Aedes is de branche-organisatie van woningcorporaties, waarbij Lyaemer Wonen is aangesloten. De stichting wordt vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder. Tevens worden thema- en platformbijeenkomsten bijgewoond. Onderschrijven van de AedesCode maakt onderdeel uit van het lidmaatschap van Aedes. Deze code verschaft alle belanghouders in de branche duidelijkheid over de maatschappelijke taakopvatting van Aedes-leden.

Benchmark (Bron Aedes)

Lyaemer Wonen scoorde in 2018 de onderstaande benchmark resultaten:

De voornaamste afwijking bij prestatieveld bedrijfslasten wordt veroorzaakt door o.a. eenmalige lasten en de inzet van medewerkers voor leefbaarheid.

Benchmarkresultaten, letters en benchmarkpositie				
Corporatie	Lyaemer Wonen			
L-nummer	L0036			
	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter	Openbaarheid resultaten
Prestatieveld Huurdersoordeel			B	Openbaar
Nieuwe huurders	7,6	7,5	B	Openbaar
Huurders met reparatieverzoek	7,5	7,5	B	Openbaar
Vertrokken huurders	7,3	7,4	B	Openbaar
Prestatieveld Bedrijfslasten			C	Openbaar
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 914	€ 764	C	Openbaar
Prestatieveld Duurzaamheid			C	Openbaar
Energetische prestatie (Energie-index)	1,53	1,65	B	Openbaar
CO2-uitstoot warmtevraag per m2	22,4	21,4	C	Openbaar
Prestatieveld Onderhoud & verbetering			B	Openbaar
Geharmoniseerde instandhoudingskosten driejarig gemiddelde *	€ 1593	€ 2244		Openbaar
Instandhoudingskosten referentiewaarde driejarig gemiddelde	€ 2193			ABmC
Instandhoudingskostenindex driejarig	73		A	Openbaar
Technische woningkwaliteit (energie-index)	1,53	1,65		Openbaar
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	1,58			ABmC
Technische woningkwaliteitsindex	97		B	Openbaar
Ervaren woningkwaliteit	7,0	7,1		Openbaar
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,9			ABmC
Ervaren woningkwaliteitsindex	102		B	Openbaar

Beschikbaarheid & Betaalbaarheid			A	ABmC
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	0,4%	-0,9%		Openbaar
Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens (DAEB)	0,3%	-2,6%		Openbaar
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	97,9%	86,0%		Openbaar
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB)	95,6%	85,3%		Openbaar
Deelscore Beschikbaarheid			A	ABmC
Huurprijs (DAEB)	€ 476	€ 516		Openbaar
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	62,2%	72,1%		Openbaar
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	-2,3%	0,9%		Openbaar
Deelscore Betaalbaarheid			A	ABmC
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens	84,3%	79,8%		Openbaar
Deelscore Huisvesten doelgroepen			A	ABmC

Per prestatie veld wordt een score gehaald. Een aantal prestatie velden heeft aantal deel scores en die te samen geven een eindscore. Een A score geeft aan dat u goed scoort bij B is er eventueel reden tot nader onderzoek eventueel per onderdeel en bij C zit u ruim onder het landelijk gemiddelde per corporatie.

Belanghouders

Lyaemer Wonen heeft uiteenlopende contacten met verschillende belanghouders in de gemeente. Deze belanghouders worden periodiek uitgenodigd om input te leveren voor de te voeren strategie en te evalueren wat de resultaten tot nu toe zijn. De belanghouders van Lyaemer Wonen zijn: Gemeente De Fryske Marren, politieke partijen, Zorggroep Hof en Hiem, Zorggroep Patyna, Miks Welzijn, Thuiszorg ZWF, stichting Timpaan Welzijn, Politie team Lemmer-Joure, collega corporaties, Huurdersvereniging Lemsterland, Gearhing (primair onderwijs), makelaardij, notaris, buurt-/wijkverenigingen, verenigingen van plaatselijk belang en jongerenwerk (PAC). In de visitatie van 2016 werden wij door onze belanghouders gewaardeerd met een 7.4, door veelvuldig in contact te blijven met onze belanghouders streven wij er na om deze positieve te continueren.

Belangrijkste toekomstige ontwikkelingen zijn:

- uitvoering, voorbereiding en ontwikkeling van ontwikkel- en herstructureringsprojecten;
- inzet leefbaarheidsverbetering continueren, onder andere in de wijk Lemstervaart;
- verduurzamen bestaand woningbezit;
- betaalbaarheid
- huurdersparticipatie
- financiële en organisatorische continuïteit, voor de komende jaren staan we voor een herstructureringsopgave van ruim 100 woningen die is meegenomen in de meerjaren begroting waardoor we externe financiering zullen moeten aantrekken maar dit leidt niet tot problemen inzake de minimale eisen van het WSW.
- fusie met Wonen Zuidwest Friesland, de corporatie uit Balk. Als gevolg hiervan ontstaat de mogelijkheid dat we de komende jaren extra tijdelijke medewerkers zullen moeten aantrekken. Na de officiële fusie worden alle werkprocessen weer onder de loep genomen en wordt bekeken of er extra medewerkers dienen te worden aangesteld.

B. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit verslag verstrekt de Raad van Commissarissen informatie over haar activiteiten in 2018, waarmee zij invulling geeft aan haar rol als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord.

Toetsingskader van de Raad van Commissarissen

Bij het nemen van besluiten geldt als toetsingskader voor de Raad van Commissarissen het Besluit toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) het ondernemingsplan Lyaemer Wonen, het financieel- en investeringsstatuut en de jaarlijkse (meerjaren)begroting. De voortgang wordt periodiek besproken met de directeur-bestuurder.

De RvC heeft vastgesteld dat zij in haar toezicht voor 2018 vooral extra aandacht wilde geven aan de voorbereiding van een mogelijke fusie met de corporatie Wonen Zuidwest Friesland. Daarnaast is er aandacht voor de volgende strategische zaken:

1. implementatie nieuwe Woningwet
2. uitwerken strategisch voorraadbeleid

Verslag van werkzaamheden

De Raad van Commissarissen kwam in 2018 bijeen voor zes reguliere vergaderingen.

Bij deze vergaderingen waren, behalve de commissarissen, in afwisselende samenstelling aanwezig de directeur-bestuurder, één of meer leden van het managementteam en de accountant. De accountant heeft het accountantsverslag toegelicht en heeft de ontwikkelingen in de branche besproken.

Daarnaast kwam de Raad van Commissarissen in 2018 bijeen voor de volgende niet reguliere vergaderingen:

- viermaal voor een overleg met de Raad van Commissarissen van Wonen Zuidwest Friesland met het oog op het lopende fusieproces;
- een strategie bijeenkomst;
- een bijeenkomst met als onderwerp: de jaarlijkse zelfevaluatie;
- een aantal bijeenkomsten in het kader van een overleg en de beoordeling van de directeur-bestuurder, deels door de remuneratiecommissie, deels met de volledige raad.

Een delegatie van de RvC heeft diverse bijeenkomsten gehad met een delegatie RvC Wonen Zuidwest Friesland en bestuurders in verband met het lopende fusieproces.

Daarnaast zijn er regulier bilaterale contacten tussen de bestuurder en de voorzitter geweest, alsmede verschillende incidentele contacten tussen toezichthouders en medewerkers van Lyaemer Wonen over o.a. het strategisch voorraadbeheer.

De huurderscommissarissen hebben diverse contacten gehad met de Huurdersvereniging.

De auditcommissie kwam diverse keren bijeen; regulier en in het kader van het benoemen van een nieuwe accountant. Bij dit laatste was ook een delegatie van de RvC betrokken.

Belangrijkste besluiten

De belangrijkste besluiten waren:

- Het goedkeuren van het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag 2017.
- Het vaststellen van de begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2019 t/m 2023.
- Goedkeuring van de opdracht aan de accountant.
- Het strategisch voorraadbeleid.
- Aanpassing van de statuten naar aanleiding van wijziging van de Woningwet.
- Een intentiebesluit tot fusie met de woningcorporatie Wonen Zuidwest Friesland en verdere voorbereiding op een fusie.
- Uitbreiding uren dienstverband bestuurder in verband met werkzaamheden voorbereiding op fusie.

Opvolging visitatie

Eind 2016 heeft een visitatie door Raeflex plaatsgevonden, volgens de "Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 5.0". Het doel van visitaties is het beoordelen en verbeteren van het maatschappelijk presteren van corporaties. Bij de terugkoppeling heeft de commissie verslag gedaan van een positief resultaat, met ook een goede beoordeling van de Raad van Commissarissen. Het definitieve rapport is begin 2017 verschenen en gepubliceerd op de website. In 2018 is voortgegaan met het verder aandacht geven aan de verbeterpunten.

Voorgenomen fusie

In dit verslagjaar zijn belangrijke stappen gezet in het voornemen om Lyaemer Wonen te doen fuseren met de corporatie Wonen Zuidwest Friesland. Belangrijkste redenen hiervoor zijn de toegenomen administratieve lastendruk, de nieuwe aangescherpte wet- en regelgeving, de wens om meer organisatorische mogelijkheden te hebben, de bestaande organisaties verder te professionaliseren, de dienstverlening verder te verbeteren, en dat door samenwerking kosten kunnen worden bespaard. De beide raden staan positief tegenover dit voornemen en hebben – na een eerdere intentieverklaring - op 17 december 2018 een besluit genomen de fusie verder voor te bereiden opdat het mogelijk wordt deze fusie te effectueren per 1 juli 2019.

Samenstelling

De Raad van Commissarissen van Lyaemer Wonen bestaat uit vijf leden, waarvan twee leden op voordracht van de huurders zitting hebben in de Raad.

De Raad kent een diverse samenstelling, zowel naar professionele achtergrond, kennis en kunde, karakters, man/vrouw en leeftijd.

De Raad van Commissarissen bestaat uit de volgende vijf leden:

De heer mr. F.A.J.M. van Beek: functie: voorzitter; leeftijd 61 jaar, raadsgriffier van de gemeente Alkmaar; nevenfunctie(s): lid raad van Toezicht Swimfun Joure; Felix van Baak management en advies; eerste benoeming: 19 september 2011; herbenoemd op 2 juni 2015.

De heer P. Ettema AA RB: functie: lid; leeftijd 50 jaar; beroep: DGA bij Frisian Egg B.V.c.s.; nevenfunctie: Quatra Proles BV, reden AEG B.V, Korfbal vereniging Drachten.; eerste benoeming op 19 september 2011; herbenoemd op 2 juni 2015

Mevrouw drs. C.J.M. Peeters: functie: lid; leeftijd 41 jaar; beroep: zelfstandig ondernemer (huurderscommissaris) adviesbureau sociaalruimtelijke vraagstukken; nevenfunctie(s): lid van de werkveldadviescommissie van de Academie van Bouwkunst Groningen en tevens verbonden als docent Build Environment aan de Hanze Hogeschool Groningen; Stichting de Noorderstroom eerste benoeming: 19 september 2011; herbenoemd op 2 juni 2015.

De heer ir. J. van der Meer: functie: vicevoorzitter; leeftijd 58 jaar; beroep: teamleider financiën (huurderscommissaris) Veiligheidsregio Groningen en adviseur vastgoedmanagement; nevenfunctie(s): toezichthouder Woongroep Marenland, lid van gezamenlijke geschillencommissie woningcorporaties Midden Groningen; eerste benoeming per 16 september 2013; herbenoemd op 27 september 2017.

Mevrouw drs. I.L.S Kruijshaar functie: lid; leeftijd 51 jaar; beroep: directeur algemene zaken bij Stichting WerkPro; nevenfunctie(s): vice-voorzitter Raad van Toezicht bij Stichting Carrefour (tot eind 2018); toezichthouder bij Hof en Hiem, Stichting Botteldaip; Stichting de Startbaan; Stichting Werkpro; eerste benoeming per 16 september 2013; herbenoemd op 27 september 2017.

Herbenoeming

Dit jaar was er geen herbenoeming of benoeming aan de orde.

Reglement bindende voordracht

Dit reglement regelt het doen van een bindende voordracht voor de benoeming van twee leden van de Raad van Commissarissen, zijnde de "huurderzetels".

Hierin wordt geregeld: begripsbepalingen, wie benoemt, wie een bindende voordracht kunnen doen, procedure voor het doen van een bindende voordracht, ontnemen bindend karakter van een voordracht, als geen voordrachten zijn opgemaakt en als meerdere bindende voordrachten zijn opgemaakt.

Profielchets

De Raad van Commissarissen beschikt over een profielchets die past bij de aard en activiteiten van de corporatie en voorziet in de benodigde expertise. De profielchets wordt gebruikt bij (her)benoemingen van commissarissen. Voor de voorzitter geldt een specifiek profiel. Aan de samenstelling van de Raad van Commissarissen is invulling gegeven conform het vastgestelde profiel. Dit profiel wordt één keer per twee jaar in de vergadering van de Raad van Commissarissen besproken. De laatste keer was op 22 juni 2017, waarbij een nieuw profiel is vastgesteld. Deze is gepubliceerd op de website.

Nieuwe Raad van Commissarissen-leden worden buiten haar eigen kring en openbaar geworven. De ondernemingsraad en huurdersvereniging worden om een schriftelijk advies gevraagd. Voor de (her)benoeming voor de twee leden van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurders wordt de huurdersvereniging in de gelegenheid gesteld een bindende voordracht te doen (artikel 12, lid 4 van de statuten). Met de huurdersvereniging is hier een protocol voor overeengekomen. Mevrouw Peeters en de heer van der Meer zijn aldus als huurdercommissarissen benoemd.

De Raad van Commissarissen werkt op actieve wijze aan haar samenstelling. Op jaarlijkse basis kijkt de Raad van Commissarissen of de competenties en deskundigheidsgebieden van de Raad nog aansluiten bij de profielchets. Daarnaast wordt de profielchets bij (her)benoemingen altijd opnieuw tegen het licht gehouden

Onafhankelijkheid

In de profielchets van de Raad van Commissarissen is de onafhankelijkheid van de commissaris beschreven.

Kenmerk van de Raad van Commissarissen is dat men in staat moet zijn kritisch-afstandelijk op te treden. Met name voor het kunnen vervullen van een kritische rol is onafhankelijkheid een eerste vereiste. Onafhankelijkheid vertaalt zich in:

- onafhankelijkheid ten opzichte van de directeur;
- onafhankelijkheid ten opzichte van elkaar;
- onafhankelijkheid ten opzichte van de organisatie.

De leden van de Raad van Commissarissen hebben voldaan aan het onafhankelijk functioneren.

Het functioneren van de Raad van Commissarissen

Het functioneren van de Raad van Commissarissen wordt in principe jaarlijks besproken, 1x per twee jaar door een extern bureau.

In 2018 heeft een interne zelfevaluatie plaatsgevonden. Aan de orde kwamen zeer verschillende thema's onder het motto "Met de kloten voor het blok"; een teamontwikkelingsinstrument.

Commissies

De Raad van Commissarissen kent diverse commissies, waarbij specifieke aandachtsvelden belegd zijn. Terugkoppeling vindt plaats naar de voltallige Raad.

Remuneratiecommissie

Er is een remuneratiecommissie ingesteld om zorgvuldig invulling te geven aan de werkgeversrol van de Raad. De commissie bestaat uit mevrouw Kruijshaar (voorzitter) en de heer van Beek. Deze commissie heeft in 2018 wederom een beoordelingsproces doorlopen. Zij heeft in 2018 tweemaal overleg gehad over het functioneren en de beloning van de directeur- bestuurder.

Eerder is er voor gekozen om tweejaarlijks een meer methodische voorbereiding en een ronde van interne (met OR en MT) en externe (met bestuur huurdersvereniging en wethouder volkshuisvesting) evaluatiegesprekken te houden. Als kader voor de beoordeling is een notitie ontwikkelingsgericht beoordelen opgesteld, aan de hand van onder meer het Ondernemingsplan 2012-2016, de begroting en enkele actuele thema's.

Dit jaar heeft alleen het jaarlijkse gesprek met de bestuurder plaatsgevonden. Dit op basis van het in 2017 opgestelde toetsings- en beoordelingskader en met input van een zelfreflectie van directeur- bestuurder en feedback van RvC en internen. De Raad van Commissarissen had een positief oordeel

over zaken die voortkomen uit het Ondernemersplan, alsmede de goedgekeurde begroting en thema's als duurzaamheid en betaalbaarheid.

Auditcommissie

De heren Ettema en van der Meer vormen de auditcommissie, welke functioneert op basis van een reglement uit 2016. Zij hebben dit jaar tweemaal vergadert. Zij hebben de RvC geadviseerd over de activiteiten van de extern accountant, over de diverse financiële stukken waaronder o.a. het jaarverslag en de begroting; daarnaast hebben ze toegezien op de financiële en administratieve activiteiten van het bestuur. In 2018 zijn de accountancydiensten opnieuw aanbesteed. In het kader van de voorgenomen fusie heeft de aanbesteding in samenwerking met de corporatie Wonen Zuidwest Friesland te Balk plaats gevonden. De auditcommissie heeft de RvC geadviseerd in de selectie. In deze selectieprocedure heeft de heer Ettema zich laten vervangen door mevrouw Kruijshaar, omdat zijn oude werkgever in de selectieprocedure was betrokken en hij elke schijn van belangenverstrengeling hierin wenste te voorkomen.

Klokkenluiderscommissie

Een klokkenluidersregeling is aanwezig. Een commissie is benoemd en bestaat uit: mevrouw drs. I. Kruijshaar, namens de Raad van Commissarissen, de heer B. Schotpoort namens de ondernemingsraad en de heer H. Olthof, namens het managementteam. De regeling is op de website geplaatst. In 2018 zijn geen reacties door de commissie ontvangen.

Deelname aan opleidingen, symposia

De Raad van Commissarissen is lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. De individuele leden van de Raad van Commissarissen hebben diverse scholings- en ontwikkelingsbijeenkomsten bijgewoond in het kader van de permanente educatie.

Mevrouw Peeters heeft het afgelopen jaar 4 punten behaald door deelname van de DIVOSA collegereeks De Maakbaarheidsbubbel in Utrecht.

De heer Ettema heeft diverse bijeenkomsten bezocht en cursussen gevolgd op financieel, fiscaal en juridisch gebied, alsmede voor toezichthouders. Het totale aantal geaccrediteerde PE punten (door VTW wonen, Register Belastingadviseurs en Nederlandse Beroepsorganisatie Accountants) over 2018 bedraagt 38.

De heer van der Meer heeft diverse masterclasses in het kader van de nieuwe woningwet, samenwerking en fusie en het aardbevingsdossier bijgewoond. Hij heeft 22 PE punten behaald. Mevrouw Kruijshaar heeft diverse bijeenkomsten bezocht op het gebied van ontwikkelingen in het sociaal domein, wonen en zorg. O.a. congres Sterke Sociale Basis, congres VTW Toezicht met Passie, themabijeenkomsten over MVO en duurzaamheid en innovatie in wonen en zorg. Zij heeft twee masterclasses gevolgd en daarmee 10 PE punten behaald.

De heer van Beek heeft diverse congressen bijgewoond o.a. van de VTW; gericht op actualiteit van het toezichthouden, strategie en toezicht in het algemeen en voor de volkshuisvesting in het bijzonder. Hij heeft dit jaar 10 PE punten verzameld.

Honorering van de Raad van Commissarissen

De honorering over het jaar 2018 was voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen € 9.317,- (2017:€ 7.741,-) en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 5.687,- (2017: € 4.700,-). Het betreft hier een totaalstelling per commissaris. Er is geen extra vergoeding voor het werk in commissieverband. De onkosten worden op basis van declaratie vergoed.

Website

De volgende informatie is op de website www.lyaemerwonen.nl te vinden: statuten, profiel van de Raad van Commissarissen, werkwijze van de Raad van Commissarissen, rooster van aftreden, reglement provinciale klachtencommissie, Governancecode, klokkenluidersregeling, integriteitscode, visitatierapport en het ondernemingsplan.

Reglement werkwijze van de Raad van Commissarissen

De werkwijze van de Raad van Commissarissen is vastgelegd in "Het reglement voor de werkwijze van de Raad van Commissarissen van Stichting Lyaemer Wonen" d.d. 23 september 2003. Hierin zijn onder meer beschreven de vaststelling en reikwijdte van het reglement, de samenstelling, benoeming, onverenigbaarheden, aftreden en herbenoeming, schorsing en ontslag, taken,

werkgeverschap, schriftelijk profiel van de voorzitter, secretariaat, honorering en vergoeding van kosten, vergaderingen en besluitvorming, tijdige en welke informatie, relatie tot de accountant, relatie tot de ondernemingsraad, relatie tot de huurdersvereniging, informele contacten en externe verantwoording. In de reguliere vergaderingen worden te bespreken onderwerpen volgens een vast schema behandeld. Het reglement is gepubliceerd op de website.

Onverenigbaarheden

Zowel in de statuten (artikel 15) als in het reglement werkwijze (artikel 4) zijn de onverenigbaarheden beschreven.

Indien een lid van de Raad van Commissarissen voorziet dat een (schijn van) onverenigbaarheid zou kunnen optreden, of een anderszins tegenstrijdig belang tussen de woningcorporatie en het desbetreffende lid van de Raad van Commissarissen, dient het desbetreffende lid de voorzitter van de Raad van Commissarissen hiervan in kennis te stellen. De statuten en het reglement zijn nageleefd. Onverenigbaarheden zijn niet geconstateerd.

Bestuursreglement

Een bestuursreglement is aanwezig en is gedateerd en ondertekend op 18 november 2003.

In dit reglement zijn vastgelegd: de werkwijze van de Raad van Commissarissen, samenstelling van de Raad van Commissarissen, vergaderingen, informatievoorziening en vaststelling/wijziging reglement.

Compliance risico's Governancecode

Lyaemer Wonen heeft de nieuwe Governancecode in 2015 integraal overgenomen en past deze toe. Deze code is op 20 februari 2018 door de raad doorgenomen. Er zijn geen tegenstrijdigheden waargenomen en de code wordt onderschreven.

Alle documenten waarvan in de Governancecode een aanbeveling is opgenomen, zijn op onze website vermeld.

Verbindingen

Lyaemer Wonen heeft geen verbindingen meer.

Financieel Beleid / Toezicht

Mede ingegeven door externe factoren is Lyaemer Wonen genoodzaakt om haar voorgenomen bouwactiviteiten jaarlijks te monitoren op financiële haalbaarheid. Aan de minimale solvabiliteitseis van 20% wordt in 2018 ruim voldaan.

Een treasury- en investeringsstatuut is aanwezig en wordt jaarlijks geactualiseerd.

Het beleid van verkoop voor 2018 was afgestemd op de planning van sloop- en nieuwbouwprojecten.

Het aantal woningen dat daadwerkelijk verkocht is, was twee minder dan begroot.

Diverse projecten zijn in voorbereiding en opgeleverd. Hiervoor wordt verwezen naar het volkshuisvestingsverslag.

In 2018 heeft de RvC meerdere keren overleg gevoerd met de accountant. In juni 2018 heeft BDO een deel van de vergadering bijgewoond waarin de jaarrekening 2017 is besproken. Stil is gestaan bij het beheersen van de verschillende risico's die de corporatie loopt. Op grond van de bevindingen van de accountant en de diverse beleidsnotities en verantwoordingsstukken concludeert de RvC dat Lyaemer Wonen goed wordt bestuurd.

Vanwege het bereiken van de maximale termijn waarbinnen een accountant werkzaam mag zijn voor eenzelfde corporatie is afscheid genomen van BDO-accountants. Samen met beoogd fusie partner Zuidwest Friesland is vervolgens aan 8 accountantskantoren gevraagd of zij offerte willen uitbrengen. Zowel Lyaemer Wonen als Wonen Zuidwest Friesland dienen vanaf 2018 een andere accountant aan te wijzen. Slechts 2 accountants kantoren hebben positief gereageerd op het uitbrengen van een offerte. Op 20 juni 2018 hebben de beide kantoren zich afzonderlijk gepresenteerd en de offerte toegelicht. Uiteindelijk heeft dit er toe geleid dat de RvC's van zowel Lyaemer Wonen als Wonen Zuidwest Friesland Mazars accountants per 1 juli 2018 hebben benoemd als nieuwe accountant.

Het Bestuur

De stichting werkt vanaf 16 juni 1994 met het Raad van Commissarissenmodel. In dit model vormt de directeur-bestuurder het bestuur.

Lyaemer Wonen wordt bestuurd door de heer A. Rekers, directeur-bestuurder, leeftijd 54 jaar, nevenfunctie: zelfstandig adviseur en interim-manager, vanaf 1 april 2011 in dienst van de corporatie. De bezoldiging van de bestuurder is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder wordt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek gevoerd. De resultaten hiervan worden schriftelijk vastgelegd. In de rechtspositieregeling met de directeur-bestuurder is de CAO Woondiensten van toepassing verklaard op enkele punten van de arbeidsovereenkomst. De directeur-bestuurder heeft recht op de (vroeg)pensioenen volgens de statuten en reglementen van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties.

Beloning bestuur:	2018	2017
Totale Beloning	€ 98.273,-	€ 96.841,-
<i>Specificatie</i>		
Vast inkomen	€ 74.402,-	€ 71.778,-
Variabel loon	€ 195,-	€ 2.725,-
Werkgevers aandeel (vroeg) pensioenpremies	€ 13.578,-	€ 13.038,-
Werkgeversaandeel sociale laten, overige vergoedingen	€ 10.098,-	€ 9.300,-

Neven functie:

A Rekers BV, Bestuurder/aandeelhouder; dienstverlening in maatschappelijk en welzijnswerk.

De belangrijkste bestuursbesluiten waren:

Bestuursbesluit:

- besluitvormingsdocument Zuiderzeestraat e.o.,
- besluit verduurzaming 25 woningen Rienplan,
- besluit statuten wijziging conform veegwet per 1 juli 2017,
- besluit aantrekken lening Nederlandse Waterschapsbank € 4 miljoen,
- besluit aankoop grond aan de schokker ten behoeve van de bouw van 12 sociale huurwoningen in de wijk Lemstervaart.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Lyaemer Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 13 miljoen gegroeid naar een waarde van € 145 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 10 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen

om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

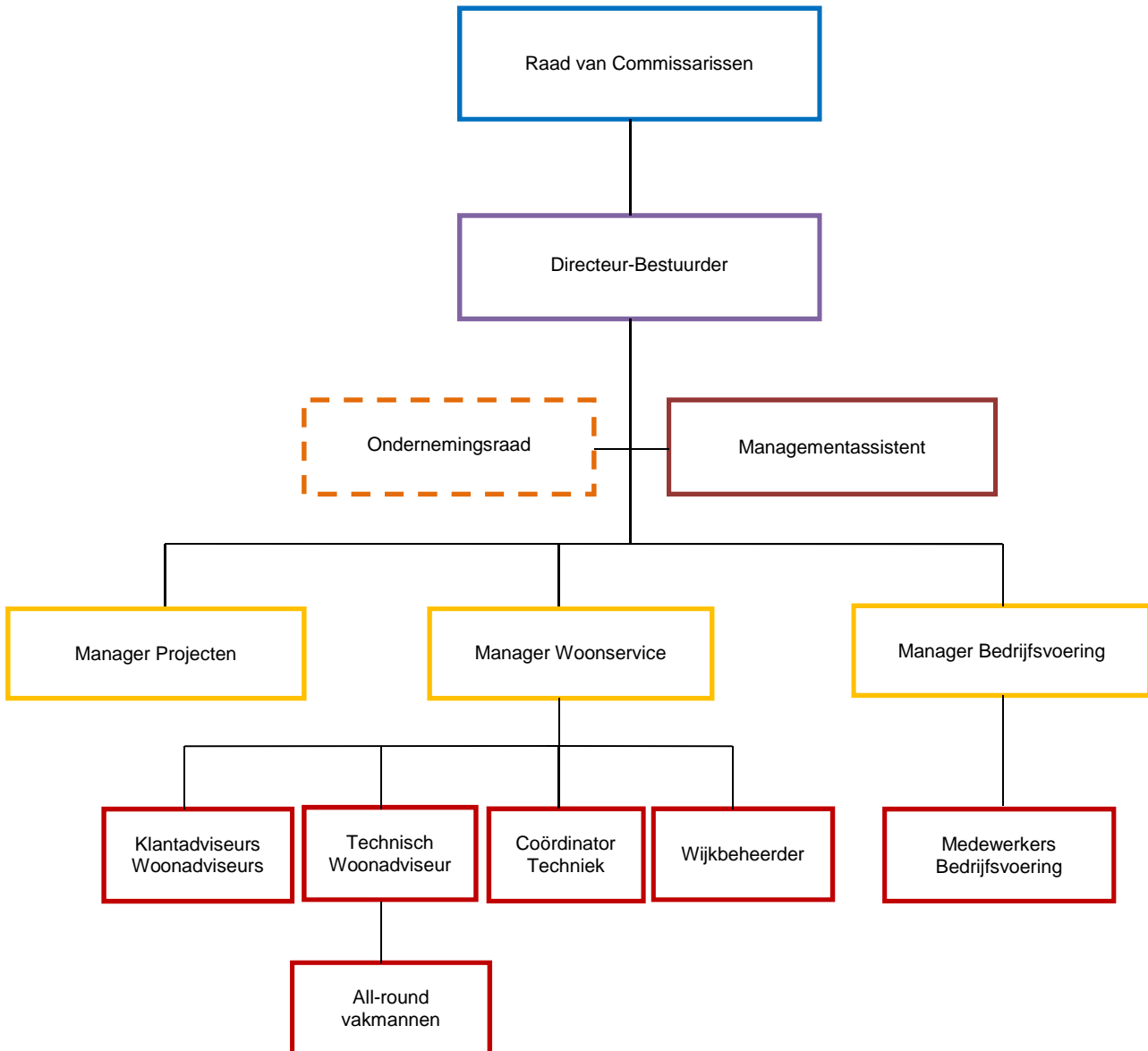
- aanpassing van de huurstijgingsparameter;
- aanpassingdisconteringsvoet
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Lyaemer Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 80 miljoen.

Dit impliceert dat ca. 56% van het totale vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Lyaemer Wonen



De medewerkers

Lyaemer Wonen had per 31 december 2018, 17 mensen in dienst. Dit zijn 14.8 fte's. Er waren 12 mannen en 5 vrouwen in dienst. Zeven medewerkers waren part-time in dienst. Ten aanzien van de personeelsbezetting verwijs ik u naar het hoofdstuk personeelsbezetting van de kengetallen op bladzijde 43.

Het ziekteverzuim over 2018 bedroeg 3,43% (2017: 4,27%).

Jaarlijks worden voortgangsgesprekken gehouden. Hierin komt het functioneren van de medewerkers aan de orde en vindt een beoordeling plaats.

In het kader van gezondheids-management wordt eens in de 5 jaar aan alle medewerkers een (vrijwillig) Periodiek Medisch Onderzoek (PMO) aangeboden. Dit heeft in 2016 plaatsgevonden.

In 2018 zijn door de medewerkers diverse opleidingen gevolgd ten behoeve van specifieke volkshuisvestingszaken en automatisering.

Verder wordt meegewerkt aan het beschikbaar stellen van stageplaatsen aan middelbaar en het hoger beroepsonderwijs.

ARBO en Bedrijfshulpverlening

In het kader van de ARBO-wetgeving hebben een drietal medewerkers een opleiding gevolgd voor bedrijfshulpverlener. De betreffende medewerkers zijn: de heren J. Frankema, M. Terpstra en H. Olthof. Jaarlijks vindt een follow-up plaats. Daarnaast is de heer Y.A. Tiemensma preventiemedewerker.

Lyaemer Wonen hecht veel belang aan vitale medewerkers die op een veilige manier hun werk kunnen doen.

Integriteitsbeleid

Het integriteitsbeleid komt een aantal keren per jaar aan de orde in de diverse werkbesprekingen alsmede in het management overleg en het overleg van bestuur en RvC.

Ondernemingsraad

Conform de bepalingen van de CAO is door het personeel een ondernemingsraad (OR) benoemd die uit drie leden bestaat. In 2018 zijn dit:

J. Frankema, Voorzitter
H. de Haan, Secretaris
B. Schotpoort, Lid

De belangrijkste punten, die met de directeur zijn besproken, zijn:

- Jaarstukken 2017
- Voortgangsrapportages
- (Meerjaren)begroting 2019 e.v.
- Secundaire arbeidsvoorwaarden
- Voortgang Lyaemer Wonen (incl. samenwerking/fusie met Wonen Zuidwest Friesland)
- Benchmark Aedes

C. VERKLARING VAN HET BESTUUR

In het volkshuisvestingsverslag is ingegaan op het presteren van de corporatie binnen het kader van de Woningwet. Aan de hand hiervan is duidelijk gemaakt dat een positieve bijdrage is geleverd aan de sociale huisvesting in de gemeente De Fryske Marren.

Het bestuur verklaart dat zij door middel van haar functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het prestatieveld "uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting".

Lemmer, juni 2019.

Goedkeuring jaarverslaglegging bestuur:

A. Rekers, directeur-bestuurder.

D KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN VIJF JAAR (ULTIMO BOEKJAAR)

	2018	2017	2016	2015	2014
GEGEVENS WONINGBEZIT					
AANTAL VERHUUREENHEDEN IN EXPLOITATIE					
Sociaal					
1. Woningen/woongebouwen	1578	1575	1572	1582	1569
1a Verpleeghuisplaatsen	19	19	19	19	19
2. Overige verhuureenheden	4	4	4	4	9
Commercieel					
1. Autoboxen	47	47	47	47	47
2. Overige verhuureenheden	2	2	2	2	5
TOTAAL	1650	1.647	1.644	1.654	1.649
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning 01-01	114825	110.000	112.000	112.000	126.000

MUTATIES IN HET WONINGBEZIT

1. Aantal opgeleverd	12	10	-	41	14
2. Aantal aangekocht		-	-	-	-
3. Aantal verkocht	9	7	10	28	18
4. Aantal gesloopt		-	-	-	18

AANTAL WONINGEN NAAR HUURPRIJSKLASSE

1. Laag < 417,34	256	283	267	238	166
2. Overig > 417,34	1322	1292	1305	1344	1403

KWALITEIT

1. Aantal reparatieverzoeken per woning	0,9	0,89	0,98	0,94	0,93
2. Aantal gevallen mutatieonderhoud per woning	0,10	0,13	0,20	0,18	0,97
3. Percentage woningen woningverbetering	16,9	2,92	9,54	10,22	8,48
4. Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	349,53	457,75	313,49	313,09	288,52
5. Kosten planmatig onderhoud per woning	981,9	199,60	906,64	588,00	639,55
6. Kosten woningverbetering per woning	1654,76	2,56	152,98	130,77	112,91
7. Totaalkosten onderhoud per woning	2986,19	659,91	1.373,11	1031,86	1.040,98

	2018	2017	2016	2015	2014
PRIJS-KWALITEITVERHOUDING					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	157	155	155	155	153
2. Gemiddelde nettohuurprijs	484	476	475	472	457

HET VERHUREN VAN WONINGEN

1. Mutatiegraad	6,5	8	5,6	9,60	7,30
2. Acceptatiegraad	69%	54%	71%	56%	67%
3. Huurachterstand in % huuromzet	0,88	0,92	0,83	1,00	1,38
4. Huurderving in % huuromzet	0,87	0,79	0,45	0,64	0,83

FINANCIELE CONTINUITEIT

1. Solvabiliteit: Beleidswaarde	60,8	76,31	76,22	73,72	35,84
2. Liquiditeit	1,3	2,77	5,87	3,47	2,09
3. Rentabiliteit eigen vermogen	23,06	-2,90	1,30	-12,57	2,32
4. Rentabiliteit vreemd vermogen L.L. schulden	#DEEL/0!	4,14	4,08	4,04	4,30
5. Rentabiliteit totaal vermogen E.V. & L.L. schulden	9,84	0,03	6,62	-8,83	3,57
6. Cash-flow per woning	7303,80	-1.894,00	953,00	7.700,21	1.253,16
7. ICR per woning	4,26	3,8	3,55	3,55	-
9. Loan to Value (m.i.v. 2018 op basis beleidswaarde)	39,5	33,09	37,61	38,14	-
10. Dekkingsratio	13,9	12,94	14,84	15,65	-

* Met ingang van 2018 is de DCSR komen te vervallen

BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

1. Eigen vermogen per woning	77.859,55	67.795,99	69.872,48	63.688,19	11.679,45
2. Jaarresultaat per woning	10.192,45	673,57	5.779,15	7.693,66	264,96

PERSONEELSBEZETTING

Aantal formatieplaatsen per 1.000 woningen
gesplitst naar activiteiten

1. Directeur- Bestuurder	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
2. Management - Assistent	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
3. Woondiensten	6,3	6,9	6,9	6,9	4,7
4. Bedrijfsvoering	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
5. Projecten	0,6	0,6	0,6	0,6	4,1
6. Totaal formatieplaatsen per 1000 woningen	9,4	10,0	10,0	10,1	11,4
7. Werkelijk aantal personeelsleden per 1000 woningen	10,7	11,5	11,5	11,4	12,8

VI JAARREKENING

A. BALANS (na winstbestemming) in €

Activa	31-12-2018	31-12-2017
VASTE ACTIVA		
Vaste activa	1	
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
<i>1.1 Vastgoed in exploitatie</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	145.435.144	131.974.630
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	599.826	599.826
<i>1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	204.957	-
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>	<u>146.239.927</u>	<u>132.574.456</u>
<i>1.3 Materiele Vaste Activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	962.789	1.003.111
	<u>147.202.716</u>	<u>133.577.568</u>
Financiële vaste activa	2	
		-
Belastingvordering	1.078.519	2.731.518
Som der vaste activa	<u>148.281.235</u>	<u>136.309.086</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden	3	
Overige voorraden	114.127	96.780
Totaal voorraden	<u>114.127</u>	<u>96.780</u>
Vorderingen	4	
Huurdebiteuren	84.830	87.127
Overige vorderingen	58.155	66.383
Overlopende activa	504.223	40.926
Liquide middelen	5	
	850.093	3.326.849
Totaal vlottende activa	<u>1.611.427</u>	<u>3.618.065</u>
TOTAAL	<u>149.892.662</u>	<u>139.927.151</u>

Passiva		31-12-2018	31-12-2017
EIGEN VERMOGEN	6		
Herwaarderingsreserve		69.753.776	62.676.778
Overige reserves		53.108.596	44.101.913
Totaal eigen vermogen		<u>122.862.372</u>	<u>106.778.691</u>
VOORZIENINGEN	7		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		-	4.129.711
Voorziening latente belastingverplichting		22.660	5.172.690
Overige voorzieningen		49.231	56.561
Totaal voorzieningen		<u>71.891</u>	<u>9.358.962</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	8		
Leningen onder overheidsgarantie		8.632.500	8.632.500
Leningen kredietinstellingen		17.083.013	13.848.492
Totaal langlopende schulden		<u>25.715.513</u>	<u>22.480.992</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		527.919	444.744
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		101.194	149.998
Overlopende passiva		613.774	713.764
Totaal kortlopende schulden		<u>1.242.886</u>	<u>1.308.506</u>
TOTAAL		<u>149.892.662</u>	<u>139.927.151</u>

B. NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

a.

Lyaemer Wonen heeft een obligoverplichting naar het WSW.

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Het obligobedrag ultimo 2018 bedraagt circa € 990.000,-.

Het volledige bezit van Lyaemer Wonen dient als onderpand voor de leningen geborgd bij het WSW. De volledige achtervang wordt afgedekt door de gemeente de Fryske Marren

b.

Verplichtingen	Totaal	<1	1-5 jaar	> 5 jaar
Onderhoud CV	112	112		
Automatisering (Itris)	100	100		

In 2012 zijn wij een contract aangegaan voor 7 jaar met Itris.

c.

Prestatie afspraken en ontwikkeling projecten

Met de gemeenten en de huurdersorganisaties in de woningmarktgebieden waarin we actief zijn, maken we (jaarlijkse)prestatieafspraken. Deze afspraken gaan bijvoorbeeld over de omvang van de sociale voorraad, duurzaamheid, veiligheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Onderstaande tabel laat zien met welke gemeenten we prestatieafspraken hebben gemaakt.

Gemeente	De Fryske Marren
Raamovereenkomst	2017-2021
Prestatie afspraken 2018	ja
Looptijd	eind 2018
Zicht op nieuwe afspraken in 2019	ja

d.

Saneringssteun

Lyaemer wonen moet mogelijk de komende jaren nog bijdragen aan door de Autoriteit woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

e.

Ontvangen claims

Er zijn on 2018 geen claims ontvangen.

C. WINST- EN VERLIESREKENING op €

	2018	2.017
01 Huuropbrengsten	9.302.265	9.216.648
02 Opbrengsten servicecontracten	239.909	220.134
03 Lasten servicecontracten	-226.785	-219.874
04 Lasten verhuur en beheer	-1.221.799	-1.229.181
05 Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.382.857	-2.363.934
06 Ov directe lasten exploitatie bezit	-1.472.186	-1.381.526
Netto resultaat exploitatie vastgoed	<u>1.238.547</u>	<u>4.242.269</u>
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	1.172.579	823.578
Toegerekende organisatiekosten	-22.979	-23.133
Boekwaarde verkochte vastgoed portefeuille	-722.535	-566.638
07 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>427.064</u>	<u>233.808</u>
Overige waarderverandering vastgoedportefeuille	-976.466	-5.319.194
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.802.524	4.161.746
08 Waardeverandering vastgoedportefeuille	<u>11.826.058</u>	<u>-1.157.448</u>
Opbrengst overige activiteiten	128.728	83.969
Kosten overige activiteiten	-	-
09 Netto resultaat activiteiten	<u>128.728</u>	<u>83.969</u>
10 Overige organisatiekosten/corporatietaak	-6.267	-6.309
11 Leefbaarheid	-181.743	-183.608
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	465	991
Rentelasten en soortgelijke kosten	-846.201	-1.021.548
12 Saldo financiële baten en lasten	<u>-845.736</u>	<u>-1.020.557</u>
Resultaat voor belasting	<u>12.586.650</u>	<u>2.192.124</u>
13 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	3.497.031	-1.131.249
Resultaat na belastingen	<u>16.083.681</u>	<u>1.060.875</u>

D Kasstroomoverzicht

		Realisatie 2018 (x € 1.000)	Realisatie 2017 (x € 1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
		Totaal	
Ontvangsten			
1.1	Huren		
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	8.992	8865
1.1.5	Intramuraal DAEB	146	143
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	81	78
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	25	24
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	16	16
1.2	Vergoedingen	166	220
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	88	28
	Saldo ingaande kasstroom	9.514	9374
Uitgaven			
1.7	Personeelsuitgaven	1.202	1208
1.8	Onderhoudsuitgaven	1.773	1724
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.557	2342
1.10	Renteuitgaven	935	1080
	Saldo uitgaande kasstroom	6.467	6354
	Kasstroom uit operationele activiteiten	3.046	3020
KASSTROOM INVESTERINGSACTIVITEITEN			
MVA ingaande kasstroom:			
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenhe	1.192	837
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.192	837
MVA uitgaande kasstroom Daeb en niet Daeb activiteiten			
2.14 A	Investerings overig	19	23
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	18	14
2.6 A	Nieuwbouw socialehuur	9.689	2044
2.7 A	Woningverbetering	223	350
	Subtotaal uitgaande kaastroom MVA	9.949	2431
	Saldo in- en uitgaande kastromen MVA	-8.757	-1594
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Ingaand			
3.1.1	Nieuw te borgen leningen	3.500	-
Uitgaand			
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	265	3840
	Kasstroom uit financiersactiviteiten	3.235	-3840
4.1	Mutatie liquide middelen	-2.477	-2414
	Liquide middelen per 01-01	3.327	5741
	Liquide middelen per 31-12	850	3327

E. TOELICHTING OP BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met algemeen in Nederland aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving zoals hierna vermeld. Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening zijn, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen gedaan die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Latente belastingverplichting

In 2018 is het bestuur van de stichting tot inzicht gekomen dat onvoldoende zekerheid bestaat dat de in verleden verantwoorde fiscale afwaarderingen naar lagere WOZ- waarde in de toekomst weer volledig teruggenomen moeten worden.

Daarom is besloten om de voorziening voor latente belastingverlichting ultimo 2018 niet langer op te nemen. Het ultimo 2018 resterende bedrag van de voorziening ad. € 5,1 miljoen is in 2018 ten gunste van het resultaat vrijgevallen. De vergelijkende cijfers in de jaarrekening zijn niet aangepast.

Vergelijkende cijfers

De cijfers 2017 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2018 mogelijk te maken.

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed 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.

Het is niet mogelijk om groot aantallen woningen te onttrekken aan het bezit zonder toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties. Individuele verkoop van woning aan huurders is wel toegestaan alleen als men voldoet aan de criteria van de Woningwet.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die

overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018' wordt de *basisversie/full-versie* gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Het marktwaarde complex is mede samengesteld op basis van het strategisch voorraadbeleid rekening houden met de uitgangspunten van het handboek 2018.

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.

Woningcorporatie Lyaemer Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen 2018 marktwaarde voor woonegelegenheden, *MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed*. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van de uitgangspunten strategisch voorraadbeleid met in achtneming van de het Hand boek modelmatig waarderen 2018.

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex.

Lyaemer Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsonroerendgoed (BOG) het betreft twee panden, Consequentie is dat voor dit vastgoed een taxateur moet worden in geschakeld. Dit gebeurt een in de drie jaar.

Het betreft (2 bedrijfsnanden en 47 garages). De vrijheidsgraden zoals leenwaarde markthuur en disconteringsvoet hebben grote invloed inzake de verschillen tissen de full en de basisversie van het handboek.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Er wordt geen latentie gevormd voor de herwaarderingsreserve daar wij uit gaan van doorexploiteren.

Bij verkoop wordt de herwaardering gerealiseerd en toegevoegd aan de overige reserves.

In het kader van de woningwet in onttrekking van bezit niet zomaar mogelijk. Grote aantallen dienen altijd voorzien te zijn van goedkeuring door de Autoriteit Woningcorporatie. Individuele onttrekking is geregeld in de woningwet (denk hierbij aan verkoop).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen. Deze bestede bedragen zijn verminderd met het reeds voorziene onrendabele deel per te realiseren project.

Na ingang van exploitatie gaan de opgeleverde woningen van in ontwikkeling naar in exploitatie. Daarnaast worden de eventuele kosten indien een project wordt afgeblazen overgeheveld naar de verlies en winst.

Verwerking van groot onderhoud

De kosten van groot onderhoud aan het materieel vast actief komen direct ten laste van het resultaat.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten c.q. verhuur- en beheerslasten.

Onzekerheid in de uitkomsten van de beleidswaarde kunnen ontstaan door wijzigingen in disconteringsvoet, kosten onderhoud en beheerslasten eerder genoemde hebben grote invloed op het resultaat van de beleidswaarde.

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn gebaseerd op het lineaire systeem. Het pand aan de Straatweg 54 wordt elke 5jaar getaxeerd en elke vermeerdering of vermindering van de marktwaarde wordt ten gunste of ten laste van de resultaten rekening gebracht.

Afschrijvingsmethode en –termijnen

	Methode	Periode
Bedrijfspannend Straatweg 54	Marktwaarde	Taxatie vindt plaats elke 5 jaar.
Inventarissen	Lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

Financiële vaste activa

Belastingen

Grondslagen algemeen: Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingen overeenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Grondslagen resultaatbepaling: Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belasting vorderingen en -schulden.

Toelichting op de vennootschapsbelasting en latenties

- Acute vennootschapsbelasting

De acute vpb-positie voor het jaar 2018 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat Stichting Lyaemer Wonen vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties. Op basis van de omvang van het (verwachte) fiscale compensabele verlies uit voorgaande jaren verwacht Stichting Lyaemer Wonen dat het belastbare bedrag in het jaar 2018 maximaal nihil zal bedragen. Als gevolg van wijzigingen in de tarieven van de VPB kunnen er wijzigingen optreden in de latenties.

- Actieve belastinglatentie

De latente belastingvordering ziet op de volgende onderdelen:

Compensabele verliezen

De post latente belastingvorderingen betreft onder andere de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie. Deze bedraagt ultimo 2018 € 2.2 miljoen gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 2.66% (2017: 3,11%). De verrekenbare verliezen zijn volledig tot waardering gebracht.

Marktwaarde

Conform de RJ is er een latentie gevormd voor het verschil in fiscale waardering enerzijds en de commerciële waardering op marktwaarde anderzijds voorzover er sprake is van realisatie. Realisatie van dit verschil in waardering vindt bij Stichting Lyaemer Wonen slechts plaats bij toekomstige verkoop. Op basis van een inschatting van het aantal verkopen conform het Strategische voorraadbeheer en de meerjarenbegroting wordt een deel van het waarderingsverschil uiterlijk in 2022 gerealiseerd. Hiervoor is thans een latentie tegen de contante waarde berekend ultimo 2018 van € 63.333,-. (Nominaal 68.618, discontering 2.66%)

Fiscale afschrijving

Het woningbezit van Stichting Lyaemer Wonen bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde zowel hoger ligt dan de marktwaarde als dan 100% van de WOZ. Voor deze woningen kan gesteld worden dat er naar verwachting de komende periode (t/m 2026) fiscaal kan worden afgeschreven. Het exacte bedrag van de toekomstige fiscale afschrijvingen is afhankelijk van de WOZ ontwikkeling en toekomstige verkopen. Voor nu is dat ingeschat op € 2.395.978. De latentie hierover bedraagt ultimo 2018 € 464.448. (Nominaal 516.378, discontering 2.66%)

Disagio leningen

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 23.330.- en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 22.660,-. Discontering 2.66%.

Vlottende activa

Vorraden

De voorraad, bestaande uit materialen t.b.v. eigen onderhoudsdienst, is gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs met Lifo als kostprijs methode. Waar nodig zijn de voorraden afgewaardeerd in verband met incourantheid en/of lagere marktwaarde. Deze lagere marktwaarde wordt bepaald op basis van individuele beoordeling van de voorraad.

Vorderingen

Gewaardeerd bij eerste opname tegen reële waarde. Vervolgwaardering tegen geamortiseerde kostprijs welke gelijk is aan de nominale waarde. Indien noodzakelijk wordt een voorziening voor oninbare vorderingen gevormd.

Liquide Middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, zijn direct opvraagbaar en staan ter vrije beschikking.

Langlopende schulden (leningen)

Waardering bij eerste opname tegen reële waarde. Vervolgwaardering tegen geamortiseerde kostprijs welke gelijk is aan nominale waarde.

De leningen worden hetzij ineens afgelost (fixe-leningen) hetzij in gedeelten en wel op basis van het annuïteitensysteem, het dynamische kostprijsstelsel of het systeem van lineaire aflossing.

Pensioenen

De pensioenvoorziening is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar haar aard een toegezegde pensioenregeling. Lyaemer Wonen heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt december 2018 volgens opgave van het fonds 116%.

Voorziening onrendabele investeringen

De voorziening voor onrendabele investeringen betreft het voorzienbare verlies van materiële vaste activa in ontwikkeling onder aftrek van de bestede kosten.

De voorziening voor onrendabele investeringen wordt per project bepaald.

Voorziening jubileum uitkering

De jubileumvoorziening betreft een voorziening van toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft de contante waarde van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijf kans, sterfte kans en leeftijd.

Kort lopende schulden

Waardering bij eerste opname tegen reële waarde. Vervolgwaardering tegen geamortiseerde kostprijs welke gelijk is aan de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Woningcorporaties moeten hun winst-en-verliesrekening in de jaarrekening presenteren volgens de functionele indeling. De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2018 stelt dit voor woningcorporaties verplicht, dit is ook in de herziene RJ 645 met ingang van verslagjaar 2018 opgenomen.

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Baten en lasten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Huren

Dit betreffen de te ontvangen netto huren, dus exclusief opbrengsten uit hoofde van servicecontracten, onder aftrek van de huurderwing. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 1,4%. Huurderwing wordt in mindering gebracht.

Opbrengsten en lasten service contracten

Hier worden de opbrengsten en kosten opgenomen die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten service contracten.

Lasten verhuur en beheer activiteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer activiteiten, o.a. lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoud betreffen de werkelijke kosten inzake materiaalverbruik, werkzaamheden uitgevoerd door derden en de kosten m.b.t. het eigen werkapparaat, die gerelateerd zijn aan het vastgoed in exploitatie.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die niet te relateren zijn aan de verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft zoals onroerendzaakbelasting, saneringsheffing, verhuurdersheffing en verzekeringskosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De opbrengsten en kosten van direct uit bestaand bezit verkochte objecten worden hieronder opgenomen.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Hier wordt de verkoopopbrengst verantwoord die wordt gerealiseerd op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad. De verkoopkosten worden gesaldeerd met de verkoopopbrengst van het vastgoed.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van de verkochte eenheden wordt op moment van verkoop verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van het vorige boekjaar.

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, woningverbetering en herstructurering (dit wordt ook wel aangeduid als een onrendabele top). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie, die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

Netto resultaat overige activiteiten

Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. De opbrengsten en kosten die niet gerelateerd zijn aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie (WKO), het beheer (van VvE's) voor derden, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Overige organisatiekosten

Betreft kosten die in niet aan de overige activiteiten kunnen worden toegerekend. Voorbeelden van overige organisatiekosten zijn kosten op het gebied van: Treasury, personeel en organisatie, personeelsvereniging en jaarverslaggeving.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op het verslagjaar betrekking hebbende te betalen, respectievelijk te ontvangen rente.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belasting vorderingen en -schulden.

Voor de uitvoering van de Wet Normering Topinkomens in de (semi)publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT.

De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd. Eerder genoemd wetsvoorstel mag op grond van de mededeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties van 12 februari 2014 worden toegepast als ware de wettekst reeds in werking getreden.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode zoals opgenomen in RJ 360. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

Verdeling DEAB / Niet DAEB

Voor zover mogelijk worden de opbrengsten/kosten daadwerkelijk toegerekend indien dit niet mogelijk is word een verdeelsleutel gebuikt die gebaseerd op basis van de kale huur.

Toelichting op balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1) Materiële vaste activa

Het verloop van deze post is als volgt:

	Vastgoedbeleggingen (1.1)	Vastgoedbeleggingen (1.1)	Vastgoedbeleggingen (1.2)	Materiele vaste activa (1.3)
	MVA in Exploitatie DAEB	MVA in Exploitatie niet-DAEB	Vastgoed in Ontwikkeling bestemd voor Exploitatie	Vastgoed voor eigen exploitatie
Cumulatieve verkrijgings of vervaardingsprijs	194.445.360	805.874	-	1.104.800
Cumulatieve herwaarderings of afschrijvingen	62.470.730	206.048	-	101.689
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	131.974.630	599.826	-	1.003.111
Overboeking van en naar onroerende zaken in ontwikkeling	1.037.460			
Investerings in ontwikkeling			1.531.870	
Desinvesteringen in ontwikkeling			-1.193.913	
Investerings na eerste waardering	343.065			18.629
Afschrijvingen				-58.952
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-722.535			
Winsten als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	13.206.651			
Verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-404.127		-133.000	
Cumulatieve verkrijgings of vervaardingsprijs	215.188.920	805.874	-	1.104.800
Cumulatieve herwaarderings of afschrijvingen	69.753.776	206.048	-	142.012
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	145.435.144	599.826	204.957	962.789

Verloopstaat Marktwaarde 2017-2018

	DAEB	Niet DAEB *	Totaal
Marktwaarde 2017	131.975	449	132.424
Normering	131.975	449	132.424
Exploitatie	131.252	449	131.701
Voorraadmutaties			
Verkoop	-723	0	-723
Nieuwbouw	1.037	0	1.037
Subtotaal voorraadmutaties	315	0	315
Mutatie objectgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	15	0	15
Contractuur en leegstand	1.209	5	1.214
Maximaal redelijke huur	0	0	0
WOZ-waarde	2.890	0	2.891
Achterstallig onderhoud	15	5	20
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-7	-1	-8
Mutatiekans	-201	0	-201
Complexdefinitie en verkooprestricties	2.675	0	2.675
Subtotaal mutatie objectgegevens	6.596	10	6.605
Methodische wijzigingen handboek en software			
Versieverschil	328	0	328
Aftoppen markthuur	215	1	216
Overdrachtskosten eindwaarde	-790	-7	-797
Overige rekenmethodiek woningen	-8	0	-8
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-255	-6	-260
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuur na validatie	-25	0	-25
Instandhoudingsonderhoud na validatie	-27	0	-27
Disconteringsvoet na validatie	-5.204	0	-5.204
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-5.256	0	-5.256
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	1.086	4	1.090
Boveninflatoire huurverhoging	1.638	0	1.638
Markthuur	380	0	380
Leegwaardestijging	1.459	-13	1.445
Splitsings- en verkoopkosten	-7	-1	-8
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-1.158	-10	-1.168
Beheerkosten	-147	-1	-147
Belastingen en verzekeringen	232	0	232
Verhuurderheffing	613	0	613
Disconteringsvoet	7.965	14	7.980
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	12.061	-5	12.056
Normering (2)	145.435	448	145.883
Realisatielabel	145.435	448	145.883
Marktwaarde 2018	145.435	448	145.883
Percentage marktwaarde 2018 t.o.v. 2017	110,20%	99,72%	110,16%
Parameters gemiddeld per woning	2018		
Mutatie graad	7,69		
Disconteringsvoet	7,16		

* Niet Daeb wordt opgenomen in de marktwaarde conform de full waardering.

Beleidswaarde (*1000)	2018
Marktwaarde:	145.883
Afslag beschikbaarheid (doorexpluiten)	-32.999
Afslag betaalbaarheid (huur)	-26.198
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-10.579
Afslag beheer (beheerkosten)	-11.084
Totaal van Beleidswaarde	65.023

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

Gemiddelde streefhuur 493 -
 Norm onderhoud 1.500 -
 Norm beheer 1.120 -
 Gemiddelde disconteringsvoet 7,16% -

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (Bedrag x € 1.000):

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	5.106
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-5.162
Disconteringsvoet	€ 0,5% hoger	-4.079

ACTUELE WAARDE:

De WOZ waarde van onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt per 1 januari 2018 € 184.512.000,-.

De gemiddelde waarde per woning was € 114.825,-.

VERKOPEN:

Het aantal woningen met een verkoop bestemming bedraagt per 31-12-2018 156 stuks. In 2018 zijn 9 woningen verkocht. Voor 2019 is de verkoop van 5 woningen gepland.

AANWENDBAARHEID ACTIVA:

Het vastgoed van Lyaemer Wonen heeft beperkte aanwendbaarheid en is verbonden aan de regels van de Woningwet.

Onze eenheden zijn verzekerd op basis van aantallen en er is geen onderverzekering van toepassing.

Voorvoemde waarde is vastgesteld op basis van een gemiddelde per woning van € 120.000,- en wordt jaarlijks via indexering bijgesteld.

Met ingang van 2014 is ons bezit in onderpand gegeven van het Waarborg Fonds Sociale Woningbouw ten behoeve van onze leningen.

De onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie zijn als onderstaand aangegeven verzekerd.

Soort dekking	Verzekerde waarde	Datum en wijze bepaling verzekerde waarde
Straatweg 54		
Brand- en uitgebreide gevaren:		
- Opstallen	1.855.000	december 2016 inspectie verzekeraar
- Inventaris	755.000	december 2016 inspectie verzekeraar
Reconstructieverzekering	226.890	december 2016 inspectie verzekeraar

Brand, explosie, bliksem:

- Computerinstallatieverzekering 83.850 december 2016 inspectie verzekeraar

All-risk (max. drie jaar), daarna WA-plus:

- Vervoermiddelen cataloguswaarde aankoopdatum

Huidig boekjaar Vorig boekjaar

2) Financiële vaste activa

Belastingvordering

Latentie verliescompensatie

Stand 1 januari	2.118.024	3.618.656
Vrijval		
Dotatie	1.567.286	1.500.632
stand 31 december	550.738	2.118.024

Latentie marktwaarde

Stand 1 januari	59.102	206.500
Vrijval		
Dotatie	4.231	147.398
stand 31 december	63.333	59.102

Latentie afschrijvingspotentieel

Stand 1 januari	554.392	-
Vrijval		
Dotatie	89.944	554.392
stand 31 december	464.448	554.392
	<u>1.078.519</u>	<u>2.731.518</u>

Ik verwijs naar de grondslagen inzake de verwerking van de financiële activa.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie tijdelijke verschillen:

Actieve latentie inzake verliescompensatie

Ultimo 2018 bedraagt het saldo aan te verreken verliezen € 2.261.439,-. Hierom bedraagt de latentie p[er ultimo 2018 € 550.738,-.

Actieve latentie in verband met afschrijvingspotentieel

Op basis van de regelgeving wordt er in de werkgroep voor de jaarverslaglegging vanuit gegaan dat voor de fiscale afschrijvingsruimte een actieve belasting latentie moet worden gevormd. De afschrijvingsruimte ziet op woningen waarvan de de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ waarde, en die daarom in principe afgeschreven kan worden.

We hebben hier een berekening van gemaakt, waar uit naar voren komt dat de actieve latentie hierin € 464.448,- bedraagt.

Actieve latentie inzake waardering vastgoed

In de jaarrekening van 2018 is een latentie gevormd vor het verschil in waardering in vastgoed, voor zover naar verwachting realisatie plaatsvindt. Realisatie kan plaatsvinden door de toekomstige verkopen. Voor zover realisatie van het verschil binnen afzienbare periode plaatsvindt, dienst het belastingverschil gekwantificeerd te worden

in een latentie. Bij het berekenen van de latentie is een inschatting gemaakt van de woningen die binnen afzienbare periode worden verkocht. De latentie hiervan is bepaald op € 63.333,-.

Totaal financiële activa	1.078.519	2.731.518
VLOTTENDE ACTIVA		
3) Voorraden		
De voorraden per 31-12-2018	114.127	96.780
Het betreft hier de voorraden die nodig zijn voor de dagelijkse werkzaamheden en aanpassingen bij mutaties.	<u>114.127</u>	<u>96.780</u>

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar
4) Vorderingen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
a. Huurdebiteuren (looptijd korter dan één jaar)	84.830	87.127
b. Overige vorderingen (looptijd langer dan één jaar)	58.155	66.383
c. Overlopende activa	504.223	40.926
Totaal vorderingen	<u><u>647.207</u></u>	<u><u>194.436</u></u>
<u>Ad a. Huurdebiteuren</u>	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar
CONTRACT GEBONDEN		
- Contracten	84.830	87.127
	<u><u>84.830</u></u>	<u><u>87.127</u></u>
<u>Ad b. Overige vorderingen</u>		
CONTRACT GEBONDEN		
- Overige contracten	77.317	90.959
- Niet-actieve contract gebonden (o.a. vertrokken bewoners)	25.838	20.424
Af: oninbaar (geraamd plus minus 50%)	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
	58.155	66.383
	<u><u>58.155</u></u>	<u><u>66.383</u></u>
<u>Ad. c. Overlopende activa</u>		
a. -Diversen	15.487	40.926
b. Step- subsidie diverse complexen	488.736	-
Totaal overlopende activa	<u><u>504.223</u></u>	<u><u>40.926</u></u>
Deze step subsidie is mindering gebracht op het actief en niet verwerkt in het resultaat. Het betreft o.a. renovatie 36 woningen Lemstervaart en 131 woningen Rienplan.		
5) Liquide middelen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
a. Kas	487	296
b. Rabobank	<u>848.627</u>	<u>276.038</u>
	849.114	276.334
c. Spaar Deposito	979	3.050.515
Totaal liquide middelen	<u><u>850.093</u></u>	<u><u>3.326.849</u></u>
Deze middelen staan in zijn geheel ter vrije beschikking en de looptijd is korter dan één jaar.		

PASSIVA	Huidig	Vorig
	boekjaar	boekjaar
	€	€
6) EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve Onroerende zaken in exploitatie		
Herwaarderingsreserve 1-1	62.676.778	58.706.637
Realisatie verkoop	-272.861	-191.605
Mutatie door herwaardering	7.349.859	4.161.746
Herwaarderingsreserve 31-12	69.753.776	62.676.778
Overige reserves		
Overige reserves 1/1	44.101.915	47.011.182
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)		
Invloed stelselwijziging (latenties)		
Herrekende overige reserves 1/1		47.011.182
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging		
Resultaat boekjaar	8.733.822	-3.100.872
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	8.733.822	-3.100.872
Realisatie uit herwaarderingsreserve	272.861	191.605
Overige reserves 31/12	53.108.598	44.101.915

Het positieve resultaat van 2018 is € 16.100.000,- hiervan is ten laste gebracht van de overige reserves € 8.733.000,- en ten gunste € 7.350.000,- aan de herwaarderingsreserve.

7) VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investering

a. Voorziening onrendabele investeringen 1/1	4.129.711	448.195
Dotaties	862.136	5.361.000
Onttrekkingen	-4.816.724	-1.679.484
Vrijval	-175.123	0
b. Voorziening onrendabele investeringen 31/12	0	4.129.711

Overige voorziening

a. stand 1 januari	56.561	58.886
b. Vrijval	7.330	2.325
c. Dotatie		
saldo 31-12	49.231	56.561

Voorziening belasting latenties

De voorziening belasting latenties is gevormd voor de tijdelijke verschillen in de fiscale waardering voor leningen.

a. Stand 1 januari	42.180	61.009
b. Correctie leningen o/g	-	-
c. Vrijval latentie boekjaar 2018	19.520	18.829
Saldo 31-12	22.660	42.180

Disagio leningen

Er is een commercieel fiscaal verschil in waardering van leningen bestaande op 2008, dit verschil wordt jaarlijks kleiner, ten laste van de post rente in de fiscale jaarrekening.

De latentie hiervoor is ultimo 2018 tegen de contante waarde berekend op € 22.660. Per ultimo 2018 neemt de latentie vordering af.

Voorziening latentie in verband met opwaarderingspotentieel.

De voorziening latentie opwaarderingspotentieel is gevormd voor de tijdelijke verschillen in de waardering van haar bezit.

a. stand 1 januari	5.130.510	5.074.070
b. Vrijval	5.130.510	
c. Dotatie		56.440
saldo 31-12	-	5.130.510
Totaal	22.660	5.172.690

8) LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen onder overheidsgarantie	8.632.500	8.632.500
Leningen kredietinstellingen	17.083.013	13.848.492
Totaal langlopende schulden	25.715.513	22.480.992

Het verloop van deze post is als volgt:

	Leningen onder overheidsgarantie	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Beginsaldo	8.632.500	13.848.492	22.480.992
Mutaties in het boekjaar:			
-Opgenomen leningen	-	3.500.000	3.500.000
-Aflossingen (af)	-	265.479	265.479
-Extra/vervroegde aflossingen (af)	-	-	-
Saldo	0	3.234.521	3.234.521
Eindsaldo	8.632.500	17.083.013	25.715.513

Leningen met een looptijd van > 5 jaar	16.669.000
Leningen met een looptijd van < 5 jaar	9.046.513

De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft zich borg gesteld voor alle geldleningen, Het WSW verwacht voor de komende vijf jaren conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognoses geen beroep te doen op de obligo verplichting. Voor een bedrag van € 16.669.000,- bedraagt de resterende looptijd meer dan vijf jaar.

Het schuldrestant in 2018 is met circa € 265.000,- vermindert. Gemiddeld rentepercentage over 2018 is 3.54% (2017: 4.14%).

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per 31-12-2018 € 22.481.000,-.

De aangegeven lening van € 3.5 miljoen heeft ultimo 2018 een rente percentage van -0,213% en bestaat uit een euribor van 0,363% en een opslag van 0,15%.

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar
9) KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	527.919	444.744
Belastingen en premies sociale verzekeringen	101.194	149.998
Overlopende passiva	613.774	713.764
Totaal kortlopende schulden	1.242.886	1.308.506
<u>Schulden aan leveranciers</u>		
Handelscrediteuren	600.426	444.744
Totaal schulden aan leveranciers	600.426	444.744
<u>Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
a. Af te dragen loonbelasting en sociale premies december	25.197	25.043
b. Af te dragen btw	75.997	124.955
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	101.194	149.998

Alle kortlopende schulden worden betaald binnen één jaar met uitzondering van punt d. onder overlopende passiva de te betalen vakantieregeling/loopbaanregeling.

Overlopende passiva

a. Niet vervallen rente leningen	312.423	403.968
b. Vooruitontvangen huur/vorderingen	59.585	55.421
c. Te betalen inzake Accountantscontrole	14.000	19.000
d. Te betalen vakantieregeling/loopbaanregeling	66.861	79.711
e. Reorganisatie kosten	-	80.000
f. Datalekken	-	14.500
g. Te betalen projectkosten	130.299	35.000
h. Te betalen pensioen premie	-	6.781
i. Overige	30.607	19.384
Totaal overlopende passiva	613.774	713.764

F. Toelichting op Winst- & Verliesrekening

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar (herrekend)
	€	€
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
01 HUUROPBRENGSTEN		
1. Te ontvangen nettohuur		
. woningen DAEB	9.086.155	8.986.747
. verpleeghuisplaatsen DAEB	146.118	142.550
. niet zijn de woningen DAEB	81.521	80.371
. auto boxen en overige ruimten niet DAEB	55.054	54.364
	9.368.848	9.264.032
2. Af: huurderiving		
.wegens leegstand DAEB	52.358	33.173
.wegens leegstand niet-DAEB	14.225	14.209
Totaal	9.302.265	9.216.648

De belangrijkste wijzigingen in de te ontvangen netto huur zijn als volgt ontstaan:

- de algemene huurverhoging per 1 juli 2018;
- huurverhoging wegens het aanbrengen van o.a. cv installaties;
- huurharmonisatie ineens na mutatie;

De huurderiving is grotendeels ontstaan wegens leegstand van woningen bestemd voor verkoop.

02 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

1. Te ontvangen vergoedingen:		
Overige zaken, leveringen en diensten	258.597	242.732
Subtotaal	258.597	242.732
2. Af: vergoedingsderiving wegens leegstand DAEB	1.738	1.352
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand niet- DAEB	-	-
Af: te verrekenen servicekosten	-16.950	-21.247
Totaal vergoedingen	239.909	220.134

De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt ontstaan:

- aanpassing vergoedingen
- mutaties woningen

03 LASTEN SERVICECONTRACTEN

Lasten servicecontracten (DAEB)	226.785	219.874
----------------------------------	---------	---------

04 LASTEN VERHUUR EN BEHEER

Afschrijvingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	31.186	62.268
Loonkosten	598.568	587.901
Overige bedrijfslasten	592.045	579.012
	1.221.799	1.229.181
Aandeel DAEB	1.214.591	
Aandeel niet DAEB	7.209	

05 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Afschrijvingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	21.812	43.552
Loonkosten	418.658	411.197
Overige bedrijfslasten	332.461	323.345
Onderhoudslasten	4.609.925	1.585.839
	5.382.857	2.363.935
Aandeel DAEB	5.373.148	
Aandeel niet DAEB	9.709	

06 OVERIGE DIRECTE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Overige bedrijfslasten	1.472.186	1.381.526
Aandeel DAEB	1.469.320	
Aandeel niet DAEB	2.865	

SPECIFICATIE BEDRIJFSLASTEN:

AFSCHRIJVINGEN OP MATERIELE ACTIVA TEN DIENSTE DER EXPL. EN NEVENEXPL.(5)

- Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie	58.952	117.709
Totaal afschrijvingen	58.952	117.709

F. Toelichting op Winst- & Verliesrekening

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar (herrekend)
De afschrijvingslasten zijn als volgt gealloceerd:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	31.186	62.268
- Lasten onderhoudsactiviteiten	21.812	43.552
- Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	648	1.295
- Leefbaarheid	5.129	10.241
- Overige organisatiekosten	177	353
Totaal	<u>58.952</u>	<u>117.710</u>

PERSONEELSLASTEN

LONEN EN SALARISSEN

- Bruto salarissen/Vergoeding Raad van Commissarissen (incl. ziekingeld)	873.368	878.441
- Verplichtingen vakantiegeld/loopbaanbudget/jubileumvergoeding	-20.180	-6.632
- Af: Ontvangen ziekingelden	-	34.623
Totaal lonen en salarissen	<u>853.188</u>	<u>837.186</u>

Het aantal werknemers op 31-12-2018 was 17. Het aantal Fte: 15.66.

Wet normering topinkomens

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking.

bedragen x € 1	A. Rekers				
Functie gegevens	Directeur/bestuurder				
Aanvang en einde functie- vervulling 2018	1/1-31/12	Categorieïndeling D			
Deeltijdfactor (in fte)	0,827	Individueel toepasselijke			
Deeltijdfactor (in fte)	1	bezoldigingsmaximum 97586			
(Fictieve) dienstbetrekking	ja				
Bezoldiging	2018	2017			
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	70.817	75854			
Beloning betaalbaar op termijn	<u>18.709</u>	<u>13038</u>			
Subtotaal	89526	88892			

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	F J A M van Beek	P Ettema	K Peeters	J vd Meer	I Kruijshaar - de Vries
Functie gegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functie- vervulling 2018	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging	7700	4700	4700	4700	4700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17700	11800	11800	11800	11800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	7700	4700	4700	4700	4700
Gegevens 2017					
Aanvang en einde functie- vervulling 2017	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning	7700	4700	4700	4700	4700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17100	11400	11400	11400	11400
Totaal bezoldiging	7700	4700	4700	4700	4700

SOCIALE LASTEN:

- Sociale lasten	136.967	132.317
- Pensioenlasten	141.354	141.841
Totaal sociale lasten	<u>278.321</u>	<u>274.158</u>

De personeelslasten zijn als volgt gealloceerd:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	598.568	587.901
- Lasten onderhoudsactiviteiten	418.658	411.197
- Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	12.447	12.225
- Leefbaarheid	98.441	96.687
- Overige organisatiekosten	3.395	3.334
Totaal	<u>1.131.509</u>	<u>1.111.344</u>

LASTEN ONDERHOUD

- Exploitatie woningen	4.712.223	1.674.688
Af: Onderhoudslasten werkapparaat	102.298	88.849
Totaal lasten onderhoud	<u>4.609.925</u>	<u>1.585.839</u>

F. Toelichting op Winst- & Verliesrekening

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar (herrekend)
OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
- Overige personeelslasten	118.117	199.867
- Huisvestingskosten	66.162	81.953
- Kosten Raad van Commissarissen	1.265	3.261
- Algemene kosten	501.138	532.297
- Accountantskosten jaarrekening	53.558	52.501
- Accountantskosten advieskosten (o.a. onderzoek fusie)	67.645	11.904
- Accountantskosten fiscaal (VPB,loonbelasting,btw)	13.125	12.447
- Af: afschrijvingen	58.952	117.709
	576.515	491.440
- Belastingen	356.260	347.320
- Verzekeringen	29.099	21.478
- Overige directe exploitatielasten:		
Kosten mutatie (energiekosten leegstaande woningen)	3.992	4.264
BTW autoboxen,nagekomen energielasten bedrijfsruimten	4.923	4.796
VVE bijdrage	22.159	20.736
Overige exploitatie lasten	6.035	58.654
- Overige lasten:		
Kosten inzake dubieuze debiteuren/oninbare nota's	31.418	32.998
Diverse overige lasten	113.376	49.055
Bijdrage leefbaarheid	-	650
Kosten energielabel	9.154	0
Reorganisatiekosten		80.000
Afboeking projectkosten (herstructurering)		52.048
Totaal overige bedrijfslasten	A 1.338.474	1.448.518
Honoraria accountantsorganisatie:		
	2018	2017
	Mazars BDO Mazars	BDO
Onderzoek van de jaarrekening	41.534 8.878	52.501
Andere niet controle diensten	- 67.645	11.904
Advies diensten op fiscaal terrein	- 13.125	12.447
Andere controle opdrachten	3.146 -	-
Ministeriele heffingen		
Bijdrage verhuurdersheffing	1.036.924	916.737
Bijdrage saneringsheffing	99.253	-
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	9.203	7.541
Bijdrage bezwaren commissie	3.592	-
Totaal	B 1.148.971	924.278
De overige bedrijfslasten zijn als volgt gealloceerd:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	592.045	579.012
- Lasten onderhoudsactiviteiten	332.461	323.345
- Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	9.884	9.613
- Leefbaarheid	78.173	76.030
- Overige organisatiekosten	2.696	2.622
Totaal	1.015.260	990.621
Totaal overige bedrijfslasten	(A+B) 2.487.445	
Toerekening	Overige directe lasten exploitatie bezit (8)	1.472.186
	Totaal gealloceerd	1.015.260
		2.487.445

7 VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Bedrijfsopbrengsten		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst MVA in exploitatie		
Opbrengsten verkopen bestaand bezit	1.191.706	837.175
Af: verkoopkosten	19.127	13.597
Af: toegerekende organisatiekosten	22.331	21.838
Af: marktwaarde	722.535	566.638
Verkoopresultaat bestaand bezit (DAEB)	427.713	235.102

Aantal verkochte woningen in 2018 : 9 (2017: 7)

8 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waarderverandering vastgoedportefeuille	976.466	5.319.194
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.802.524	-4.161.746
	-11.826.058	1.157.448

F. Toelichting op Winst- & Verliesrekening

	Huidig boekjaar	Vorig boekjaar (herrekend)
9 OPBRENGST OVERIGE ACTIVITEITEN		
- Vergoedingen/verrichte diensten:		
Vergoedingen mutaties/vertrokken bew./suderigge/etc.	<u>67.412</u>	<u>46.862</u>
	67.412	46.862
- Overige bedrijfsopbrengsten:		
-Diverse overige opbrengsten	<u>61.316</u>	<u>37.106</u>
Totaal (DAEB)	<u><u>128.728</u></u>	<u><u>83.969</u></u>
10 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN/CORPORATIETAAK		
VVE beheer (DAEB)	6.267	6.309
11 LEEFBAARHEID (DAEB)	181.743	183.608
12 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
ANDERE RENTEBATENEN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
Rekening-courant en termijnsparrekening	465	991
Totaal rentebaten	<u>465</u>	<u>991</u>
RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
Verschuldigde rente leningen o/g.	835.929	1.011.923
Kosten betalingsverkeer	10.271	9.625
Totaal	<u>846.201</u>	<u>1.021.548</u>
Aandeel DAEB	841.208	
Aandeel niet DAEB	4.993	
13 BELASTINGEN UIT GEWONEN BEDRIJFSUITOEFENING		
Vrijval latentie	-19.520	-18.829
Vrijval latentie opwaarderinglatentie	-5.130.510	56.440
Vrijval actieve belastinglatentie	1.691.931	
Dotatie actieve belasting latentie	<u>-38.932</u>	<u>1.093.638</u>
	<u><u>-3.497.031</u></u>	<u><u>1.131.249</u></u>
<p>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 de niet-afrekbare 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.</p> <p>De aangifte 2013 is definitief de aangifte 2014 en 2015 zijn in behandeling.</p> <p>Het gemiddelde wettelijke tarief bedraagt 25%. Een afwijkende effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie, de waardering van latenties en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.</p>		
De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:		
Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening over 2018		12.586.650
Bij:		
fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	1.619.212	
Beperkt aftrekbare kosten	3.787	
Saneringsheffing	99.253	
Vrijval (dis) agio op leningen kredietinstellingen	<u>82.670</u>	
		1.804.922
Af: fiscaal lagere netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-722.905	
fiscaal hogere lasten onderhoud	-1.005.857	
fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-456.663	
fiscaal geen waardeveranderingen	-11.959.058	
kleinschalige investeringsaftrek	<u>-5.866</u>	
		-14.150.349
Belastbare winst 2018	<u>241.223</u>	
- Verliesverrekening	241.223	
Belastbaar bedrag 2018	<u><u>0</u></u>	

F. Toelichting op Winst- & Verliesrekening

		Huidig boekjaar	Vorig boekjaar (herrekend)
	Tarief		
	Belastbaar		
1e schijf => tot € 200,000	0,20	0	
2e schijf => vanaf 200.000	0,25		
Te betalen vennootschapsbelasting		<u>0</u>	
Winst na belasting		<u>0</u>	

G. WINST- EN VERLIESREKENING Daeb en Niet Daeb op €

	2018 Daeb	2018 Niet Daeb	2018 Totaal
1 Huuropbrengsten	9.261.436	40.829	9.302.265
2 Opbrengsten servicecontracten	239.909	-	239.909
3 Geactiveerde productie	-	-	-
4 Lasten servicecontracten	-226.785		-226.785
5 Overheidsbijdragen	-		-
6 Lasten verhuur en beheer	-1.214.590	-7.209	-1.221.799
7 Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.373.148	-9.709	-5.382.857
8 Ov directe lasten exploitatie bezit	-1.469.321	-2.865	-1.472.186
Netto resultaat exploitatie vastgoed	1.217.501	21.046	
9 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
10 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
11 Toegerekende organisatiekosten	-	-	-
12 Toegerekende financieringskosten	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	1.172.579	-	1.172.579
Toegerekende organisatiekosten	-22.979	-	-22.979
Marktwaarde verkochte vastgoed portefeuille	-722.535	-	-722.535
13 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	427.064	-	427.064
Overige waarderverandering vastgoedportefeuille	-976.466	-	-976.466
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.802.524	-	12.802.524
14 Waardeverandering vastgoedportefeuille	11.826.058	-	11.826.058
Opbrengst overige activiteiten	128.728	-	128.728
Kosten overige activiteiten	0	-	0
15 Netto resultaat activiteiten	128.728	-	128.728
16 Overige organisatiekosten/corporatietaak	-6.267	-	-6.267
17 Leefbaarheid	-181.743	-	-181.743
Waardeverandering van financiële vaste activa van effecten	-	-	-
Opbrengsten en vorderingen vaste activa en effecten	-	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	465	-	465
Rentelasten en soortgelijke kosten	-841.208	-4.993	-846.201
18 Saldo financiële baten en lasten	-840.743	-4.993	-845.736
Resultaat voor belasting	12.570.597	16.053	12.586.650
19 Resultaat deelneming	-	-	
20 Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	3.497.031		3.497.031
Resultaat na belastingen	16.083.681		16.083.681

H Kasstroomoverzicht (Daeb - Niet Daeb)

Realisatie 2018
(x € 1.000)

KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN

	Som van Daeb	Som van N Daeb	Totaal
Ontvangsten			
1.1 Huren			
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	8.992		8.992
1.1.5 Intramuraal DAEB	146		146
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	81		81
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed		25	25
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB		16	16
1.2 Vergoedingen	166		215
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	88		88
Saldo ingaande kasstroom	9.473	41	9.563
Uitgaven			
1.7 Lonen en salarissen	1.202		1.202
1.8 Onderhoudsuitgaven	1.772	1	1.773
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	2.550	6	2.557
1.10 Renteuitgaven	935		935
Saldo uitgaande kasstroom	6.460	7	6.467
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.013	34	3.095

KASSTROOM INVESTERINGSACTIVITEITEN

MVA ingaande kasstroom:			
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenhe	1.192		1.192
Subtotaal ingaande kaastroom MVA	1.192	-	1.192
MVA uitgaande kasstroom:			
2.14 Investerings overig	19		19
2.15 Externe kosten bij verkoop	18		18
2.6 Nieuwbouw socialehuur	9.689		9.689
2.7 Woningverbetering	223		223
Subtotaal uitgaande kaastroom MVA	9.949		9.949
Saldo in- en uitgaande kastromen MVA	-8.757	-	-8.757

KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN

inkomend:			
3.1.1 Nieuw te borgen leningen	3.500		3.500
uitgaand:			
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	265		265
Kasstroom uit financiersactiviteiten	3.235	-	3.235
4.1 Mutatie liquide middelen	-2.510	34	-2.427
Liquide middelen per 01-01			3.327
Liquide middelen per 31-12			850