

Jaarverslag 2019



handle with care
GAMMA

Inhoudsopgave

1. Welkom bij Lefier	4
Voorwoord	5
Onze organisatie en omgeving	6
Kaderbrief	10
Aedes benchmark 2019	12
2. In Verbinding	15
In contact met onze klant	16
Overleg met onze huurders	20
Samenwerking en prestatieafspraken	22
3. Zelfstandigheid	24
Wonen in een leefbare wijken, dorpen en steden	25
4. Rentmeesterschap	30
Investeren in onze woningvoorraad	31
Huren bij Lefier	38
Kopen bij Lefier	42
Goed onderhoud	44
Duurzaam wonen	45
Veilig wonen	47
5. Betaalbaarheid	50
Voldoende betaalbare woningen	51
Jaarlijkse huurverhoging	52
Huurincasso en aanpak huurachterstanden	53
6. Onze mensen en organisatie	56
Lefier en haar medewerkers	57
Doorontwikkeling Lefier	59
Organogram Lefier	60
7. Bestuur en toezicht	61
Normen voor goed bestuur	62
Verslag ondernemingsraad Lefier	64
Toezicht vanuit Raad van Commissarissen	66
Juridische structuur Lefier	71
Verklaring bestuur Lefier	72
Verklaring Raad van Commissarissen Lefier	73
8. Financiën	74
Financieel beleid	75
Marktwaarde en overige waarderingen	83
Beleidswaarde	86
Treasury	89
Financieel resultaat 2019	93
Lefier in kerncijfers	94
Risico en beheersing	96
9. Jaarrekening en toelichting	99
1. Balans per 31 december 2019	100
2. Functionele winst- en verliesrekening over 2019	102

3. Kasstroomoverzicht 2019	103
4. Algemene toelichting	105
Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	112
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	113
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	126
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	131
8. Toelichting op balans per 31 december 2019	133
9. Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening over 2019	147
10. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	155
11. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	160
10. Overige gegevens	163
1. Statutaire resultaatbestemming	164
2. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	165
11. Bijlagen	170
Bijlage 1. Maatschappelijke prestaties per gemeente	171



Welkom bij Lefier

WOLF Garten

Voorwoord

2019 was voor Lefier het jaar van de waarheid ten aanzien van onze doelstellingen uit ons ondernemingsplan en doorontwikkelplan 2016-2020 'Goed wonen, stabiele basis'. We hebben afgelopen jaar focus aan moeten brengen om die koers vast te kunnen houden. Hierdoor zijn we op de juiste weg om onze missie waar te maken: een financieel gezonde woningcorporatie die samen met huurders en gemeenten werkt aan goed en betaalbaar wonen.

We hebben ons in 2019 met name gefocust op een drietal kritische keuzes.

Ten eerste hebben we strakker gestuurd op financiële discipline. Ook omdat bij ons de steeds verdere toenemende belastingdruk, met name door de verhuurdersheffing, er hard inhakt. En dit willen we niet ten koste laten gaan van onze huurders. We hebben onder meer besloten tot een ingrijpende reorganisatie van ons verhuur- en incassoproces. Beide processen zijn gecentraliseerd en grotendeels gedigitaliseerd. Dit is wel ten koste gegaan van de werkgelegenheid van zo'n 27 collega's. Dat was een pijnlijk besluit.

Ook hebben we orde gebracht in onze opdrachtgeverrol in onderhoud (planmatig, mutatie, dagelijks) en voeren sinds oktober de strakke verplichtingenadministratie die hiervoor nodig is.

Ten tweede hebben we veel geïnvesteerd in de klantgerichtheid van Lefier. Daar was ook wel een pittige aanleiding voor, omdat Lefier het KWH-label (kwaliteitskeurmerk voor woningcorporaties) dreigde te verliezen. Dit was voor ons een confronterende wake up call. Wij zijn er voor onze klanten en wij willen dat zij zich goed geholpen en gehoord voelen bij Lefier. Er is daarom vanuit alle disciplines hard gewerkt om de knelpunten in de dienstverlening van onze organisatie in kaart te brengen. Deze zijn vertaald naar nieuwe werkafspraken, processen en klantbeloftes. Onlangs kregen we het mooie bericht dat onze inspanningen het gewenste resultaat hadden. De tevredenheid van onze klanten is verbeterd en daarom zijn we beloond met een verlenging van het KWH-label. De komende tijd blijven we er hard aan werken om onze klantgerichtheid verder te verbeteren.

Een derde keuze die we in 2019 hebben gemaakt is het herijken van onze verduurzamingsstrategie. Waar deze eerder gericht was op nul-op-de-meter (NOM) renovaties, hebben we nu gekozen om in te spelen op de plannen die lokale overheden maken voor lokale energiebronnen. En we richten onze investeringen op het zo zuinig mogelijk maken van het casco en geven meer ruimte aan initiatieven van huurders zelf.

Daarnaast investeren we ook flink in duurzame nieuwbouw, met name in de sterk groeiende stad Groningen. En dat lukt ons ook in een periode waarin de bouwkosten sterk zijn opgelopen.

2019 was ook het jaar waarin binnen het bestuur en de directie drie wisselingen in de bezetting plaatsvonden. Het vertrek van Matthieu van Olfen, directeur Financiën & Ondersteuning en Sandra van Gaalen, directeur Maatschappelijk Presteren, die beiden de stap naar de rol van directeur-bestuurder hebben kunnen zetten, is opgevangen door de inzet van twee ervaren interim-directeuren: Edmond Wöltgens en Maarten Pel. Zij blijven allebei voorlopig nog even bij Lefier. Het vertrek van bestuurder Lex de Boer, eind 2018, is opgevangen door Margriet Drijver. Zij was van 6 januari tot en met 31 december interim-bestuurder van Lefier. Ik ben haar enorm erkentelijk voor de manier waarop zij de organisatie op koers heeft gehouden. De keuzes rondom financiële discipline en klantgerichtheid waren zonder haar voortvarendheid niet zo snel en goed gemaakt en doorgevoerd.

Maar bovenal ben ik dankbaar voor alle collega's die samen Lefier maken en het afgelopen jaar hard hebben gewerkt aan alle mooie resultaten van Lefier, en die mij vanaf mijn start in januari 2020 direct een welkom gevoel gaven bij Lefier.

Ik had dit voorwoord af willen sluiten met de bespiegeling dat met het harde werk van 2019 Lefier weer op koers ligt om in 2020 een nieuwe fase in de ontwikkeling van de organisatie en de samenwerking met onze partners, huurders en gemeenten in te gaan. Maar terwijl ik dit schrijf zitten we midden in de eerste weken van de Corona-crisis en is veel ongewis over hoe dit jaar er uit gaat zien. Duidelijk is in ieder geval dat 2020 geen jaar van rustig doorbouwen wordt, maar dat het alle hens aan dek zal zijn. Ik zie hoe de organisatie dat nu oppakt en dat er, naast spanning en zorgen, ook veel energie, daadkracht en creativiteit los komt. Laten we dat vasthouden!

Elles Dost,

Bestuurder Lefier

Onze organisatie en omgeving

Lefier staat voor wonen

Jong en oud. Studerend, werkend en werkzoekend. Kernegezond en met beperkingen. Iedereen heeft recht op een plek om 'thuis' te noemen. Goed wonen betaalbaar maken en houden, daar zetten wij ons elke dag voor in. Dat doen we samen met onze huurders en gemeenten.

Lefier is op 1 januari 2009 ontstaan door de fusie van drie corporaties: In (Groningen), Volksbelang (Hoogezand-Sappemeer) en Wooncom (Emmen, Borger-Odoorn, Stadskanaal). We verhuren woningen in de gemeenten Groningen, Midden-Groningen, Stadskanaal, Borger-Odoorn en Emmen.

Als Lefier willen wij een echte factor van betekenis voor de huisvesting in het noorden zijn. Vandaar onze naam: Lefier. Een naam die uitstraalt hoe we in het leven staan: krachtig, met lef, trots en levendig.

Onze visie

Lefier heeft een maatschappelijke opdracht. We zorgen voor betaalbare woningen, voor mensen met lage inkomens. Nu, maar ook in de toekomst.



Rentmeesterschap

Lefier heeft zo'n 30.000 woningen. Dat is ons kapitaal. Een erfenis van de vorige generaties, die wij in goede staat moeten doorgeven aan de volgende generaties. Dat betekent dat we zorgvuldig met onze woningen moeten omgaan. Daarom blijven we investeren in onderhoud, nieuwbouw en renovatie. Als de woningen en wijken er goed bij staan, behouden ze hun waarde en houden we ons vermogen in stand. Met dat vermogen kunnen we ook voor de komende generaties zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Dat noemen we rentmeesterschap.

Betaalbaarheid

In onze regio wonen veel mensen met een laag inkomen. We willen hen de garantie op een betaalbare woning bieden. Investeren en tegelijkertijd lage huren vragen, dat kan op gespannen voet met elkaar staan. Daarom kijken we kritisch naar onze eigen organisatie en vragen ons steeds af: kunnen we het slimmer en goedkoper doen?

Onze woningen hebben een huurprijs die het mogelijk maakt dat mensen ruimte hebben om te leven en dat ze geld overhouden voor zaken die voor een goed leven essentieel zijn. We willen onze klanten keuzes bieden om hun leven in te richten zoals ze dat zelf graag willen. Ook als ze een laag inkomen hebben. Wie zijn wij om te zeggen waar en hoe mensen moeten wonen? Klanten moeten zelf kunnen bepalen voor welke prijs ze willen wonen. Maar we verwachten ook dat ze de consequenties van hun keuzes aanvaarden.

Op de basiskwaliteit kun je rekenen. Wil je meer kwaliteit of ruimte? Dat kan, maar dan betaal je ook meer.

Zelfstandigheid

Lefier gelooft in de eigen kracht van mensen. Bewoners kunnen veel zelf en samen met andere mensen. Een mooi voorbeeld: bewoners die samen groentetuintjes aanleggen in de buurt en er zo een fijne woonplek van maken. In de toekomst zou het ook best zo kunnen zijn dat een handige huurder zelf onderhoudsklussen in zijn woning doet, in ruil voor huurkorting.

Dat soort initiatieven ondersteunen we, maar we voeren het niet zelf uit. We geven mensen ruimte om zelf met ideeën te komen en plannen uit te voeren.

Bij zelfstandigheid hoort ook dat we mensen met een zorgvraag ondersteunen om langer thuis te blijven wonen.

In verbinding

Een goed rentmeester zijn, zodat ook de volgende generaties betaalbaar kunnen wonen. Dat kunnen we niet alleen. We werken in opdracht van de samenleving en zoeken actief de verbinding met bewoners, de gemeente, zorginstellingen en andere partners. De dingen die we doen, moeten iets toevoegen aan de wereld.

Wij doen de dingen waar wij goed in zijn. Als een andere instantie iets beter of goedkoper kan, dan kunnen we dat beter aan die instantie overlaten. We zijn daarbij duidelijk en open over wat we wel en niet doen en waarom. Zo kunnen we onze maatschappelijke opdracht blijven vervullen.

Actuele ontwikkelingen en uitdagingen

De omgeving om ons heen blijft veranderen. Nieuwe trends en ontwikkelingen maken dat we anders naar de omgeving en onszelf moeten kijken en daarin keuzes maken die mogelijk onze koers verleggen. De belangrijkste ontwikkelingen beschrijven we jaarlijks in de omgevingsanalyse aan de hand van de DESTEP-methode. Door met de omgevingsanalyse in kaart te brengen wat er gebeurt, blijven we in staat om hier proactief op in te spelen en nieuwe kansen te zien en benutten. De omgevingsanalyse leidt tot een kans-impact analyse waarin de verschillende ontwikkelingen worden beoordeeld op kans en op impact voor de bedrijfsvoering van Lefier.

De belangrijkste ontwikkelingen die effect hebben op de portefeuillestrategie worden hieronder benoemd:

Demografie

- Landelijke bevolkingsgroei wordt veroorzaakt door met name migratie en steeds in mindere mate door natuurlijke aanwas.
- Vergrijzing, stijging levensverwachting en toename eenpersoonshuishoudens verklaart een groot deel van de groei van het aantal huishoudens. Naar verwachting zal in 2030 vier op de tien huishoudens alleenwonend zijn.
- Herijking van demografische en economische prognoses zorgen voor kleine veranderingen in verwachte vraagontwikkeling sociale huur en opgaven voor het bezit van Lefier.
- Stijgende behoefte aan gelijkvloerse of levensloopbestendige woningen in ons werkgebied door vergrijzing.
- Verwachte toename van uitwonende studenten in Groningen, vooral door groei internationale studenten. Kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod studentenhuisvesting blijft.

Economie

- Stijging bouw, grond en onderhoudskosten zet door, maar lijkt iets af te vlakken t.o.v. vorig jaar. Uitzondering zijn de kosten in de gemeente Groningen.
- Toename belastingdruk zorgt ervoor dat corporaties minder kunnen investeren, ondanks maatregelen kabinet voor versnelling woningbouw.
- Aardbevingsdossier: 2022 stoppen de gasboringen in Groningen i.p.v. 2030.

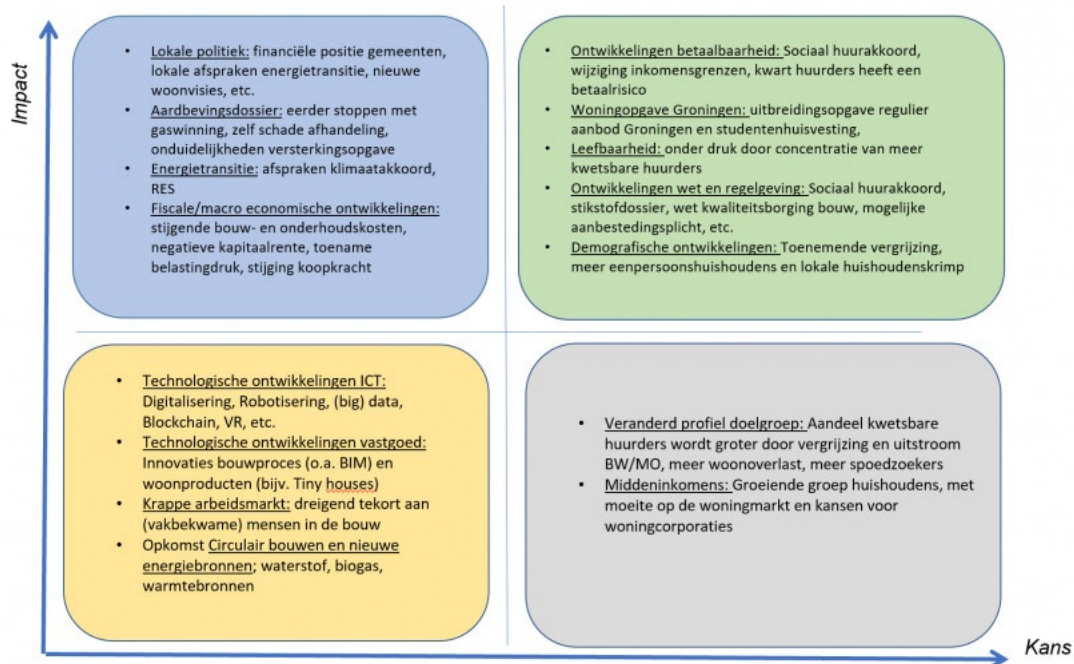
Politiek-Juridisch

- Kabinet komt verder met een stimuleringsaanpak voor Flexwonen en maatregelen Midden huur.
- De 'stikstofuitspraak' van 29 mei 2019 kan voor veel problemen gaan zorgen op het gebied van woningbouwplannen in de nabijheid van Natura 2000 gebieden.
- Klimaatakkoord gaat in per 1 januari 2020 en salderingsregeling zonnepanelen is verlengd.
- Veel aandacht van gemeenten gaat de komende tijd naar de uitwerking op het gebied van de lokale energietransitie (o.a. opstellen RES en wijktransitieplannen).

Kans-Impact analyse

Kans-impactanalyse

Geeft aan hoe groot **de kans** is dat de ontwikkeling zich op **korte termijn** voordoet en hoe groot **de impact** van de betreffende ontwikkeling is op onze strategie of bedrijfsvoering is.



Kans-Impact analyse naar aanleiding van de omgevingsanalyse

Toekomst

Sinds maart 2020 heeft Nederland te kampen met de gevolgen van het Coronavirus. Tot op heden heeft Lefier haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, kunnen voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het Coronavirus te beperken.

Binnen Lefier is een crisisteam samengesteld die de ontwikkelingen rondom de Coronacrisis dagelijks volgt. Indien noodzakelijk worden aanvullende maatregelen getroffen om de operationele activiteiten op een veilige manier te kunnen blijven uitvoeren en gevolg te geven aan door de overheid voorgeschreven maatregelen.

In de praktijk betekent dit dat persoonlijke klantcontacten alleen nog op afspraak plaatsvinden en dat de verhuur- en verkoopprocessen maximaal gedigitaliseerd worden uitgevoerd. Bij het dagelijks onderhoud beperken we ons tot urgente meldingen die niet uitgesteld kunnen worden. De vastgoed gerelateerde processen als planmatig onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw lopen voornamelijk nog door met inachtneming van de voorgeschreven maatregelen. Zolang dit is toegestaan streven we er met onze samenwerkingspartners naar deze activiteiten doorgang te laten vinden zodat een stuk meer aan opgeschorte activiteiten beperkt kan worden.

Wat betreft de interne organisatie van Lefier hebben we het bedrijfsproject digitaal samenwerken versneld binnen de gehele organisatie geïmplementeerd. Hierdoor zijn we op dit moment goed in staat om ook vanuit huis met elkaar te blijven samenwerken. In een aantal processen is het werkaanbod door de crisis verlaagd. Daar spelen we actief op in zodat de beschikbare capaciteit binnen Lefier wordt ingezet daar waar de behoefte is. Voorbeelden hiervan zijn het versneld

opstarten van een aantal bedrijfsprojecten en het inzetten van medewerkers bij het telefonisch contact met ouderen vanuit leefbaarheid. Dit is een dankbare activiteit omdat we merken dat een stukje extra aandacht aan kwetsbare groepen in deze tijd heel belangrijk is en enorm wordt gewaardeerd.

Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Vooralsnog verwachten wij niet dat dit invloed heeft op de financiële continuïteit van Lefier. In het jaarverslag is per paragraaf een blik vooruit beschreven op basis van de verwachtingen voor 2020, zoals die waren voordat het COVID-19 virus in Nederland uitbrak.

Lefier heeft stabiele en gespreide huurinkomsten van waaruit de reguliere exploitatielasten gedekt zijn. Alhoewel we zeker verwachten dat betalingsachterstanden zullen oplopen, is het verwachte effect hiervan op de totale kasstroom van Lefier beperkt. De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk ook van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie. De exacte impact op de waardeontwikkeling kunnen we op dit moment nog niet inschatten.

Omdat Lefier ook een ambitieus investeringsprogramma heeft, wat vooralsnog doorloopt, is het van belang om de financierbaarheid daarvan strak te bewaken. Onze financiële ratio's zijn goed en bieden voldoende veiligheidsbuffers. We verwachten daarom dat het aantrekken van liquiditeiten de komende periode geen probleem zal zijn. In het geval er wel tijdelijke beperkingen bij de verkrijging van financiering gaan ontstaan, zijn we op basis van onze liquiditeitsprognose in staat om de financieringsbehoefte voor 2020 binnen de huidige kortlopende leningen en kredietfaciliteit in te vullen. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Lefier. Omdat deze crisistijd een grote impact heeft op de financiële markten en daarmee mogelijk ook op de beschikbaarheid en condities van financieringen, voeren we bij het aangaan van nieuwe omvangrijke financiële verplichtingen altijd eerst een toets op de specifieke financierbaarheid daarvan uit.

Concluderend hopen we onze dienstverlening en investeringen gedurende deze crisistijd met gepaste maatregelen en maatwerk in stand te kunnen houden.

Kaderbrief

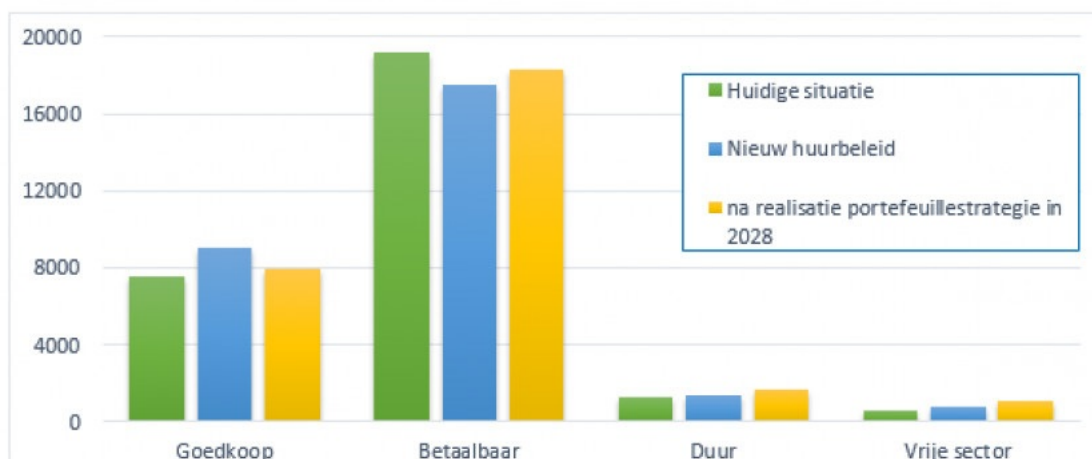
Lefier stelt jaarlijks een Kaderbrief op, waarin we vanuit ons strategisch meerjarenplan steeds tien jaar vooruit kijken. Als basis voor de Kaderbrief voeren we een omgevingsanalyse uit waarin we in kaart brengen wat er om ons heen gebeurt en welke factoren belangrijk zijn voor ons beleid. Deze analyse vertalen we in beleidskeuzes, die zoveel mogelijk moeten bijdragen aan onze maatschappelijke doelen en die financieel haalbaar zijn. Voor onze belangrijkste stakeholders (huurdersorganisaties en gemeenten) en onze Ondernemingsraad is dit hét moment om de koers van Lefier mee te bepalen. We herhalen dit proces jaarlijks en vergelijken onze doelstellingen met onze prestaties in de Aedes Benchmark.

De Kaderbrief is de basis voor lokale (prestatie-)afspraken en plannen op dorps-, wijk- en complexniveau. Hieronder leest u de belangrijkste onderdelen van de Kaderbrief 2019 binnen onze vier strategische thema's.

Betaalbaarheid

- Huurders besteden gemiddeld maximaal 30% van hun inkomen aan woonlasten.
- Met de huursombenadering willen we huurprijs en kwaliteit van de woning op een verantwoorde manier in evenwicht brengen. Huren die lager worden, gaan in één keer omlaag en huren die hoger worden, gaan geleidelijk omhoog.
- We zetten maximaal in op het verduurzamen van woningen, zodat zo min mogelijk huurders het risico van stijgende energielasten lopen.

Dit leidt tot de volgende ontwikkeling in prijsklassen:



Ontwikkeling huurprijsklassen na invoering huurbeleid (met in de kolommen het aantal woningen)

Rentmeesterschap

- Transformatie van de voorraad, passend bij de demografische ontwikkeling:

Krimp en groei van onze doelgroep

Gemeente	Vorige inzichten RIGO/Companen(2016-2017)	In Fact 2019 Primos prognoses		In Fact 2019 Lokale prognose
	Opgave tot 2026	Opgave tot 2030	Opgave tot 2030	Opgave tot 2030
Groningen	840	560	560	830
Stadskanaal	-175	-200	-200	-310
Midden-Groningen	-170	80	80	-160
Borger-Odoorn	-19	-70	-70	-120
Emmen	-153	-170	-170	-420

In bovenstaande tabel worden de krimp en groei van onze doelgroep getoond. Op basis daarvan stellen wij prognoses van de woningbehoefte. In de 2e kolom zijn eerdere prognoses genoteerd. In de 3e kolom zijn de actuele prognoses volgens Primos beschreven. De laatste kolom bevat de actuele prognoses. Hiermee hebben we aansluiting op de prognoses die ook

door de gemeenten gebruikt worden.

- We verduurzamen in het hoogst mogelijke tempo, we doen dit om onze bijdrage aan de landelijke klimaatdoelstellingen én aan de lokale betaalbaarheid te leveren.
- We gaan van energieneutraal naar CO2 neutraal. Dat doen we samen met onze lokale partners. Bijvoorbeeld door zoveel mogelijk aan te sluiten bij een wijkgerichte aanpak en bij lokale initiatieven (waaronder warmtenetwerken).

Duurzaamheidsmaatregelen per gemeente voor de komende 10 jaar

Maatregelen	Borger-Odoorn	Emmen	Groningen	Midden-Groningen	Stadskanaal
Naar energielabel A	0-10	1250-1500	1250-1300	600-650	800-850
NOM	0-50	325-375	350-400	50-100	50-100
NOM ready	25-75	200-250	0-50	50-100	50-100
Duurzaamheid	100-150	450-550	500-600	200-250	100-150

- In het aardbevingsgebied pakken we het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad weer op.
- We zetten ons vermogen (ook van de niet-DAEB tak) maximaal in voor onze maatschappelijke taak.

Zelfstandigheid

Lefier is een inclusieve huisvester: iedereen kan bij ons terecht voor een woning, ongeacht financiële, fysieke, verstandelijke of psychische beperking en we bieden passende dienstverlening aan voor al onze klanten. Dat wil zeggen:

- We ontwikkelen nieuwe kleinschalige woonvormen voor kwetsbare huurders samen met onze stakeholders.
- We stellen voldoende woningen beschikbaar voor de uitstroom uit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang.
- We streven naar tevreden klanten door een optimale en klantvriendelijke dienstverlening.
- We ontwikkelen nieuw leefbaarheidsbeleid.

Verbinding

- We betrekken stakeholders formeel en informeel bij onze strategische keuzes.
- We ontwikkelen participatiebeleid en geven verdere invulling aan stakeholdermanagement.
- We zijn regionaal zichtbaar en goed benaderbaar.
- We werken innovatief samen met partners en delen kennis

Aedes benchmark 2019

Lefier doet ieder jaar mee aan de Aedes benchmark. Deze benchmark maakt de resultaten en de inzet van corporaties inzichtelijk en vergelijkbaar en bestaat uit vijf prestatievelen. Lefier krijgt in 2019 op hoofdlijnen dezelfde beoordeling als in 2018, waarbij een derde deel best presterende corporaties een letter A krijgen, daaronder een derde deel een B en de laatste groep corporaties een letter C.

Prestatieveld		
Huurdersoordeel	Geeft inzicht in het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie. Dit gaat over de belangrijkste contactmomenten tussen huurder en corporatie: het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning.	C
Bedrijfslasten	Geeft inzicht in de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren.	C
Duurzaamheid	Beschrijft de duurzaamheid van de woningvoorraad van corporaties. Hierbij is aandacht voor de energetische kwaliteit en de CO2-uitstoot.	C
Onderhoud en verbetering	Geeft inzicht in de onderhoudsprestaties van corporaties. Dit wordt benaderd vanuit zowel de kwaliteit (door de huurder ervaren en technisch) als de kosten voor de instandhouding van het vastgoed.	B
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	Geeft inzicht in de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen.	A

Bescheiden vooruitgang

We doen in 2019 volgens de Aedes benchmark een bescheiden stapje vooruit. Op drie subonderdelen boeken we enige vooruitgang. De gemiddelde score van de sector is op alle onderdelen echter ook wat hoger ten opzichte van vorig jaar.

Op de volgende sub-onderdelen, boeken we enige vooruitgang:

- Huurdersoordeel > Vertrokken huurders: **van C naar B.**
- Onderhoud & verbetering > technische woningkwaliteitsindex: **van C naar B.**
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid > Deelscore beschikbaarheid: **van B naar A.**

Op één subonderdeel was er ook een kleine teruggang, namelijk:

- Onderhoud & verbetering > instandhoudingskostenindex 4 jarig: **van A naar B.**

De benchmark laat zien hoe Lefier op verschillende onderdelen presteert. We gebruiken deze informatie bij het bepalen van het beleid dat we willen voeren, wat uiteindelijk uitmondt in de Kaderbrief en het financieel beleidsplan. De belangrijkste reden voor Lefier om mee te doen met de benchmark is het leereffect. We willen beter worden door onszelf op diverse terreinen te vergelijken met de sector.

We zijn er trots op dat we nog steeds de hoogste score hebben op 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid'. Betaalbaarheid en beschikbaarheid is immers het primaire doel van Lefier. Voor de scores waar we een C en een B haalden, zien we dat we beter kunnen en moeten presteren. Zo werken we op het gebied van de bedrijfslasten aan onze doorontwikkeling en daarmee aan een efficiëntere organisatie. We verwachten dat we dit vanaf 2021 in de benchmark terugzien. Op gebied van duurzaamheid scoren we nog lager, deels door het soort bezit (soms lastig te verduurzamen), maar ook omdat we de afgelopen jaren bewust voor Nul op de Meter (een 'alles of niets' aanpak) hebben gekozen. Op basis van onze portefeuillestrategie en de reeds geplande projecten en de realisatie van de verduurzaming in 2019 (zie hoofdstuk Rentmeesterschap) verwachten we een versnelde daling van de energie-index en daarmee een hogere score op het thema Duurzaamheid. Voor het thema huurdersoordeel hebben we een traject opgestart genaamd "klantgericht verbeteren". We nemen de dienstverlening, en dan met name rond reparaties, onder de loep met als doel de klanttevredenheid te verbeteren.

Scores Lefier in de Aedes Benchmark 2019:

	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter
Prestatieveld Huurdersoordeel			C
Nieuwe huurders	7,5	7,7	C
Huurders met reparatieverzoek	7,1	7,6	C
Vertrokken huurders	7,6	7,5	B

Prestatieveld Bedrijfslasten			C
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 961	€ 785	C

Prestatieveld Duurzaamheid			C
Energetische prestatie (Energie-index)	1,62	1,57	C
CO2-uitstoot warmtevraag per m2	24,9	21,2	C

Prestatieveld Onderhoud & verbetering			B
Geharmoniseerde instandhoudingskosten vierjarig gemiddelde *	€ 2172	€ 2372	
Instandhoudingskosten referentiewaarde vierjarig gemiddelde	€ 2381		
Instandhoudingskostenindex vierjarig	91		B
Technische woningkwaliteit (energie-index)	1,62	1,57	
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	1,57		
Technische woningkwaliteitsindex	103		B
Ervaren woningkwaliteit	6,7	6,9	
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,9		
Ervaren woningkwaliteitsindex	97		C

Beschikbaarheid & Betaalbaarheid			A
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB) **	1,3%	-0,9%	
Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens (DAEB) **	-0,4%	-0,3%	
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	96,0%	85,8%	
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB)	80,6%	81,2%	
Deelscore Beschikbaarheid			A
Huurprijs (DAEB)	€ 472	€ 531	
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	67,7%	71,6%	
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB) **	-2,0%	2,0%	
Deelscore Betaalbaarheid			A
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens	89,6%	78,2%	
Deelscore Huisvesten doelgroepen			A

* De geharmoniseerde instandhoudingskosten vierjarig gemiddelde beslaat vier jaren (van 2015 tot 2018). Indien de corporatie in één of meerdere jaren niet heeft deelgenomen aan het prestatieveld kan het de gegevens van één, twee of drie jaar betreffen.

*** Voor de berekening van huurprijs- en voorraadindicatoren is bij de benchmark 2019 gebruik gemaakt van het vhe-bestand, omdat de aggregaerde tabellen in de dVi2018 zijn vervallen. Vanwege wijzigingen in de herberekeningsmethodiek van dVi2017 zijn voor sommige corporaties de indicatoren m.b.t. huurprijs- en/of voorraadontwikkeling in het prestatieveld Beschikbaarheid & Betaalbaarheid licht veranderd ten opzichte van de eerste terugkoppelmail (24-9-2019).*

In Verbinding



In contact met onze klant

Klanttevredenheid

We investeerden het afgelopen jaar veel in het verbeteren van onze klantwaardering. Dat was soms niet eenvoudig, omdat we tegelijkertijd bezig waren met een reorganisatie van het verhuurmutatieproces van Lefier. En dat zorgde voor de nodige onzekerheid bij een deel van onze medewerkers.

Een belangrijke verandering in 2019 is dat de klantwaardering nu onder de verantwoordelijkheid valt van de bestuurder. Daarmee geven we het onze hoogste prioriteit. Daarnaast zijn we gestart met een traject 'klantgericht verbeteren'. Een kopgroep nam de dienstverlening van Lefier, en dan met name het proces rond reparaties, onder de loep.

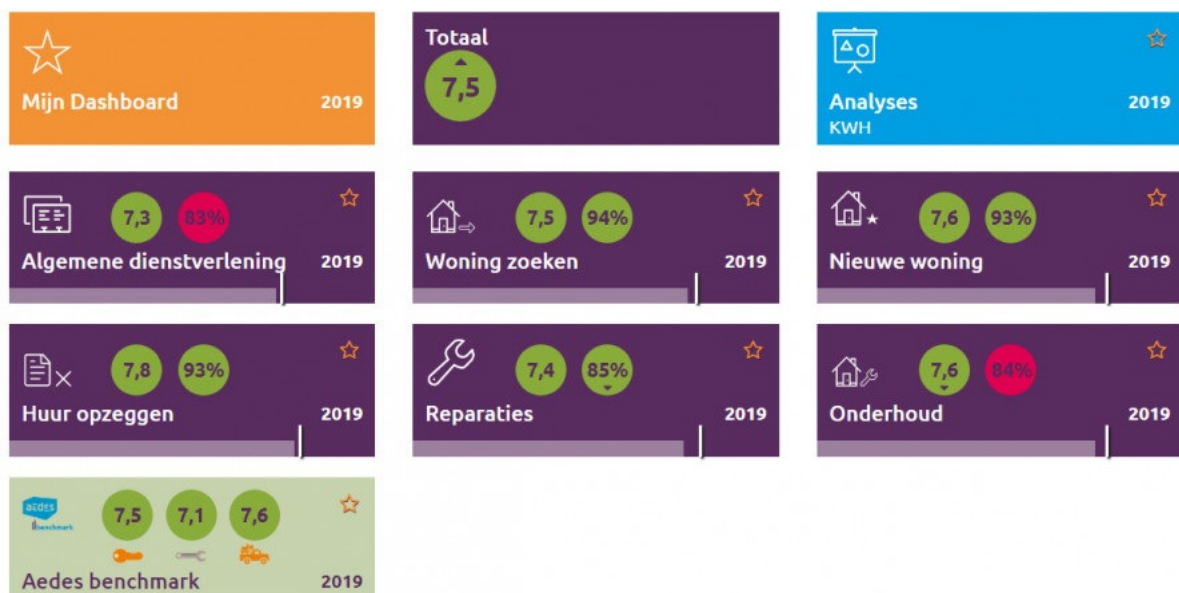
Klantgericht blijven verbeteren

We begonnen het verbetertraject met het gezamenlijk bepalen van de ambities. Daarna vroegen we huurders naar hun recente ervaringen met ons reparatieproces. Dat deden we door middel van een luisterpanel, waarbij huurders gezamenlijk werden geïnterviewd. En dit werd live gestreamd in een naastgelegen ruimte, waar medewerkers van Lefier konden kijken en luisteren naar de ervaringen van de huurders. Vervolgens gingen we aan de slag met onze klantreizen tijdens de workshops 'In de schoenen van de huurder' en 'Basisworkshop Klantwaardering'. Op basis van alle input uit deze sessies en workshops, hebben we basisprincipes voor onze klantwaardering opgesteld. Deze zijn vervolgens vertaald naar drie beloftes aan onze klanten:

1. Wij hebben aandacht voor jou.
2. Wij nemen jou serieus.
3. Wij blijven in contact totdat het voor jou duidelijk is.

Kwaliteitslabel KWH

Lefier heeft al jaren het KWH-label. Dit landelijke label meet de kwaliteit van dienstverlening van corporaties. Om het label te behouden, moeten we voldoen aan twee voorwaarden: we scoren minimaal gemiddeld een 7 én 85% van onze huurders is tevreden met onze dienstverlening. De dienstverlening wordt gemeten op vijf werkprocessen en onze algemene dienstverlening. De cijfers in onderstaand overzicht zijn de resultaten tot en met november 2019. Algemene dienstverlening telt nog niet mee voor het verkrijgen van het KWH-label. Het onderdeel onderhoud staat op dit moment op 84%. Voor een betrouwbaar beeld zijn meer gegevens nodig. Daarom hebben we extra vragenlijsten uitgezet. Op 24 maart 2020 hebben we het bericht ontvangen dat het het KWH-label behouden.



Visie op digitale dienstverlening

In 2019 stelden we onze visie op digitale dienstverlening vast. Deze visie geeft richting bij het maken van keuzes over de aard van onze dienstverlening. Vanaf januari 2020 hebben we de visie geconcretiseerd. In 2019 gingen we eveneens verder met de ontwikkeling van het digitale klantportaal 'MijnLefier'. De eerste formulieren op onze website zijn inmiddels omgezet naar zogeheten selfservice-scenario's. Klanten kunnen nu meer zelf doen, waardoor minder mailverkeer nodig is. Een belangrijke volgende stap is het inrichten en opzetten van het 'on- en offboardingsproces'. Hiermee kan de huurder straks volledig digitaal een woning bij ons huren en weer opzeggen.

Klant Contact Centrum (KCC)

Het gros van alle klantvragen wordt beantwoord door onze medewerkers binnen het Klant Contact Centrum (KCC). Het afgelopen jaar nam het aantal telefoongesprekken duidelijk af. Eind 2019 stond de teller op 148.806 telefoongesprekken, in 2018 was dit nog 171.312. De daling heeft te maken met de inzet van het keuzemenu (storing van CV, verstopping van riool of glasschade), waardoor klanten meteen verbinding krijgen met onze leveranciers. Ook de mogelijkheid tot het online indienen van reparatieverzoeken en de mogelijkheden binnen het klantportaal droegen hieraan bij. In 2019 maakten 6085 klanten gebruik van het keuzemenu. Er zijn 6856 reparatieverzoeken online ingediend (15,7%). In 2018 was dit nog 13%.

De medewerkers van het KCC handelden 76% van alle telefoontjes in één keer af. Ons doel is om een beller binnen 60 seconden te helpen. In 75,1% van de gevallen lukte dat. Een aanzienlijke verbetering, want in 2018 was dit 59,9%. Dat is ook terug te zien in een lagere gemiddelde wachttijd van 41 seconden (71 seconden in 2018). Het percentage verbroken telefoongesprekken daalde naar 3,7% en ligt ruim binnen de norm.

Ontvangen telefoontjes	149.603
Beantwoorde telefoontjes	138.420
Directe afhandeling door KCC	76%
Online reparaties	15,7%
Gebruik keuzemenu	6085 keer

We willen natuurlijk weten wat klanten van onze dienstverlening vinden. Daarom meten we de waardering van klanten op de onderdelen respect, vriendelijkheid, luisteren en meedenken. In 2019 beoordeelden onze klanten het KCC met een 8. En daar zijn we best trots op.

Van KCC naar Klantenservice

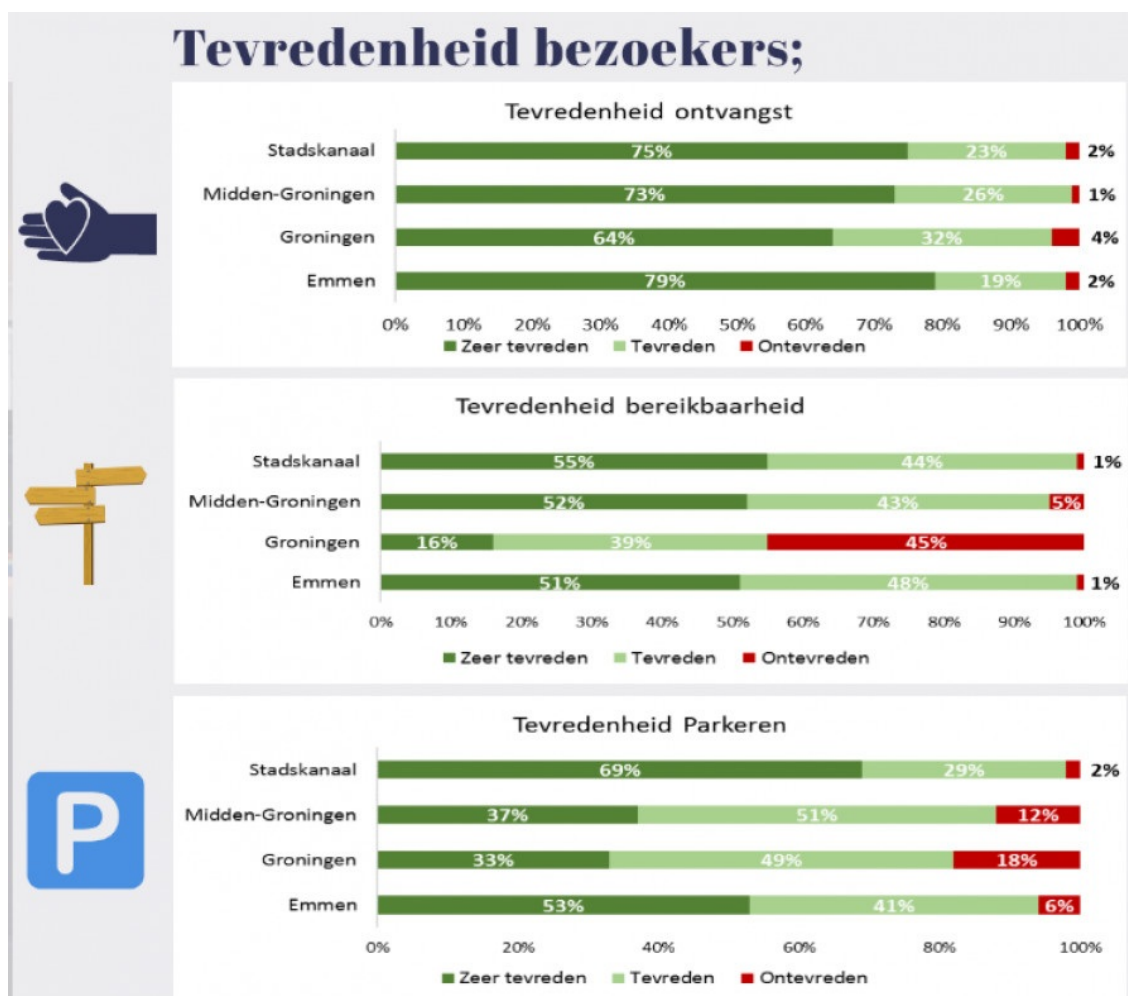
Het komende jaar gaan we aan de slag met een nieuw roosterprogramma. Daarnaast zal de focus vooral liggen op het nieuwe verhuurmutatie- en incassoproces, dat we centraal gaan uitvoeren vanaf 2020. Omdat deze werkzaamheden worden ondergebracht bij de afdeling KCC, verandert niet alleen de rol, maar ook de naam van deze afdeling naar Klantenservice. De medewerkers blijven klantvragen afhandelen via telefoon, mail en webcare. Daarnaast nemen ze ook het leeuwendeel van de werkzaamheden op het gebied van verhuurmutatie en incasso voor hun rekening. Zo hoeven we klanten minder vaak naar andere Lefier-collega's te verwijzen. We verwachten dat dit in de nabije toekomst ook een hogere klanttevredenheid oplevert.

Evaluatie klantpunten

Begin 2018 hebben we als proef op vier locaties klantpunten ingericht, bemenst door klantconsulenten van het KCC. Klanten kunnen hier iedere werkdag tussen 8.00 – 16.30 uur terecht. In alle vestigingen staan we klanten op dezelfde manier te woord. Halverwege dit jaar evalueerden we deze pilot. Het leverde de volgende pluspunten op:

- Klant krijgen vaak direct antwoord op hun vragen,
- De werkwijze draagt bij aan eenzelfde manier van werken op alle vestigingen,
- Met de klantpunten is er hulp voor huurders die minder (digi)taalvaardig zijn,
- Klanten waarderen de persoonlijke ontvangst,
- Het is een mooi visitekaartje voor Lefier.
- Naast het beantwoorden van klantvragen dient het ook voor dienstverlening bij huurbetalingen en facilitaire zaken.

Op basis van de evaluatie gaan we de klantpunten definitief op alle locaties invullen. Dit doen we zolang een grote groep klanten aangeeft dit een prettige vorm van dienstverlening vinden. Wat voor effect de uitbreiding van de digitale dienstverlening hier opheeft gaan we de komende jaren monitoren.



Klanten hebben aangegeven hoe tevreden zij zijn over de ontvangst, bereikbaarheid en parkeren.

De top-drie-redenen voor bezoek aan een klantpunt zijn:

1. 41% Zoeken van woonruimte
2. 13% Afspraak voor intake, sleutels en contract
3. 13% Vragen over betalen huur

Het komende jaar breiden we onze digitale dienstverlening verder uit. Hierdoor, én door het nieuwe verhuur- en incassoproces, verwachten we dat het aantal bezoekers op de klantpunten zal teruglopen en zullen we de openingstijden aanpassen.

Ontevreden klanten

We werken dagelijks aan het leveren van goede producten en diensten. Toch kan het zijn dat een klant niet tevreden is. Een ontevreden klant kan een klacht melden bij Lefier. Samen zoeken we dan naar een goede oplossing.

We willen leren van klachten. In 2019 verfijnden we daarom de registratie van de klachten. Hiermee willen we meer inzicht krijgen in 'waarover' de klant ontevreden is. Komen we afspraken niet na? Of gaat het over de kwaliteit van een reparatie? Er zijn helaas nog veel klachten geregistreerd in de categorie 'overige'. Daarom kunnen we in dit jaarverslag nog geen verslag doen van de aard van de klachten.

In 2019 ontvingen we 351 klachten. Dit is een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar. In 2018 ontvingen we 339 klachten.

Klachten in 2019

Ontvangen klachten per onderwerp	Tertiaal 1	Tertiaal 2	Tertiaal 3
Reparaties	111	54	57
Verhuur	21	3	3
Vastgoedrealisatie	19	11	13
Bewonerszaken / Overlast	10	14	16
Makelaardij	2	2	0
Contact	1	1	13
Totaal	164	85	102

Aantal klachten in 2019 per onderwerp

Geschillencommissie

Als de klant ontevreden is over de afhandeling van de klacht, dan is sprake van een geschil. De klant kan de klacht dan indienen bij de Geschillencommissie in zijn regio. Deze onafhankelijke commissie onderzoekt het geschil en adviseert over de afhandeling ervan. In 2019 ontvingen de Geschillencommissies zes klachten over Lefier. In twee gevallen hebben wij het advies overgenomen en in vier gevallen is de klacht afgewezen door de geschillencommissie.

Huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over huurprijs, servicekosten en onderhoud. Sinds dit jaar kan de huurder ook een geschil indienen over het gedrag van de verhuurder. In 2019 behandelde de Huurcommissie elf geschillen over Lefier.

Huurcommissie

Onderwerp	Aantal	Toegewezen	Afgewezen
Onderhoud	2	1	1
Overlast	1		1
Huurverhoging	8		8

In 2019 leidden acht klachten tot een zaak voor de huurcommissie. Zes hiervan zijn voorgelegd aan de geschillencommissie.

Geschillencommissie

Onderwerp	Aantal	Toegewezen	Afgewezen
Onderhoud	4	2	2
Woning zoeken	2		2

Overleg met onze huurders

We vinden het belangrijk dat onze huurders betrokken zijn bij de voorbereiding, totstandkoming en uitvoering van ons beleid en onze producten en diensten. In alle gemeenten waar Lefier woningen verhuurt, is een huurdersorganisatie. De huurdersorganisaties overleggen met Lefier over de belangen van huurders en bewaken uw belangen.

Adviesaanvragen huurdersorganisaties

Het overleg op bestuurlijk niveau tussen Lefier en de huurdersorganisaties gaat vooral over strategische onderwerpen en beleidsthema's die voor heel Lefier gelden. Daarnaast overleggen we zeer regelmatig met de gemeenten in ons werkgebied, ook vanwege de prestatieafspraken die we met elkaar maken. In 2019 gaven we een vervolg aan een meer informele manier van overleg door samen te werken in de vorm van werkgroepen. Op die manier kunnen huurdersorganisaties mede vorm geven aan het beleid. Adviestrajecten zijn dan een formaliteit.

We praten met de huurdersorganisaties over de invoering van het huurbeleid en het energiebeleidsplan. Ook monitoring van huurprijzen en energielasten blijft een belangrijk onderwerp. Naast het huidige huurbeleid, vroegen de huurdersorganisaties nadrukkelijk aandacht voor de woonlasten.

Begin 2019 maakten de huurdersorganisaties kennis met de interim-bestuurder en in de loop van het jaar met twee interim-directieleden. Ondanks deze wisseling van personen was er het hele jaar sprake van een constructief overleg in een goede sfeer.

Op bestuurlijk-strategisch niveau bespraken we de volgende onderwerpen:

Onderwerp	Werkvorm	Stand van zaken
Doorontwikkeling energiebeleidsplan	Werkgroep	Informatief en geven van input
Langer zelfstandig thuis voor ouderen	Werkgroep	Informatief en geven van input
EPV (Energie prestatie vergoeding)	Adviesaanvraag	Positief advies ontvangen
Kaderbrief	Adviesaanvraag	Positief advies ontvangen
Profiel bestuurder Lefier	Adviesaanvraag	Positief advies ontvangen
Woonruimte verdeelsysteem Drenthe	Adviesaanvraag voor deel van de huurdersorganisaties	Positief advies ontvangen
ZAV (Zelf aangebrachte voorzieningen)	Werkgroep/coproductie	Gereed voor implementatie
Sociaal statuut	Werkgroep/coproductie	Gereed voor implementatie
Servicefonds	Werkgroep	Geven van input
Evaluatie NOM fase 1 en 2	Presentatie	Informatief
Kwaliteitsbeleid	Presentatie	Informatief
Begroting 2020	Presentatie	Informatief
Jaarverslag/jaarrekening	Presentatie	Informatief
Huurbeleid onzelfstandig	Adviesaanvraag Grobos	Positief advies ontvangen

Het overleg met de huurdersorganisaties op gemeentelijk niveau richt zich vooral op de prestatieafspraken, de uitvoering ervan (vastgoedprojecten en leefbaarheid) en andere lokale aangelegenheden, zoals een woonvisie. We betrekken de huurdersorganisaties nadrukkelijk bij investeringsprojecten in hun gebied.

Bewonerscommissies en lokale werkgroepen

In veel wijken waar Lefier woningen heeft, zijn bewoners actief, meestal in een bewonerscommissie of een tijdelijke werkgroep.

Een bewonerscommissie houdt zich vaak (structureel) bezig met de gang van zaken in een bepaald wooncomplex. Volgens de woningwet heeft een bewonerscommissie recht op informatie en instemmingsrecht als het gaat om servicekosten. Voor Lefier zijn het waardevolle gesprekspartners over de thema's veiligheid, beheer en onderhoud in en rond het complex.

Participatie van huurders in werkgroepen gebeurt vaak bij projecten, nieuwbouw, renovatie en leefbaarheid. Zo'n werkgroep speelt een belangrijke rol bij de informatievoorziening en heeft een adviserende rol bij de uitwerking en soms ook bij de uitvoering van het programma.

Samenwerking en prestatieafspraken

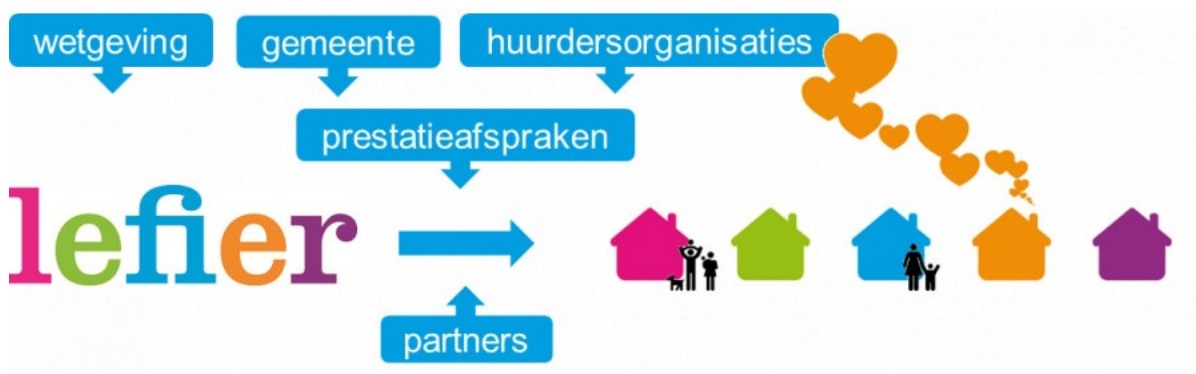
Krachten bundelen, kennis delen en ervaringen uitwisselen vinden wij belangrijk. Daarom werken wij samen met andere partijen. Soms als initiatiefnemer, soms als lid, soms als deelnemer. We werken onder andere samen met:

- landelijke en lokale overheden
- bewonersorganisaties
- maatschappelijke instellingen
- zorg- en welzijnsinstellingen
- woningcorporaties
- politie
- onderwijsinstellingen
- brancheorganisaties
- financiële instellingen

Prestatie afspraken

Ieder jaar maken we afspraken met collega-corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten over de prestaties die we leveren op het gebied van volkshuisvesting. In 2019 ondertekenden we volgens afspraak en planning in alle vijf gemeenten van ons werkgebied de prestatieafspraken voor 2020. In een aantal gemeenten is tot op het laatst onderhandeld over de tekst en de afspraken. Wij vinden het belangrijk dat we ook duidelijke afspraken maken over de inzet van de gemeenten in het sociaal domein. Het viel in een aantal gemeenten niet mee om daarover afspraken te maken.

De volledige tekst van de gemaakte afspraken leest u op onze [website](#).



Afspraken per gemeente

Voor een compleet overzicht van onze prestaties over 2019 per gemeente verwijzen we naar bijlage 1 bij dit jaarverslag. Een paar highlights per gemeente:

Stadskanaal

In 2018 besloten we om de Renneflat in Stadskanaal te slopen. In 2019 zijn alle bewoners uitgeplaatst, op één huishouden na. Zonder grote problemen konden we 75% van de huishoudens in Stadskanaal herplaatsen. De laatste bewoner is in het voorjaar van 2020 vertrokken. Medio 2020 wordt de Renneflat gesloopt.

In de planning stond ook de bouw van vijftien woningen aan de Kerkstraat/Badstraat en zeven woningen aan het water in Musselkanaal (locatie Blauwepand). De start van de bouw is in 2020.

Borger-Odoorn

Voor 2019 waren er geen productieafspraken met de gemeente Borger-Odoorn. Omdat het nieuwbouwproject Hunzedal fase 3 in 2018 uitliep, zijn vorig jaar wel 18 grondgebonden huurwoningen opgeleverd.

Midden-Groningen

Voor 2019 zijn geen investeringsafspraken gemaakt met de gemeente Midden-Groningen. Dit had alles te maken met de onduidelijkheid van de versterkingsopgave.

Groningen

In de prestatieafspraken met Groningen staat dat er nog investeringsruimte is, maar dat er niet genoeg locaties zijn om te bouwen. Eind 2019 gold dit nog steeds. Wel maakten we enorme stappen in het voorbereiden van projecten voor verduurzaming van woningen. Een deel van de nieuwbouw is aangesloten op een warmtenet. Samen met de andere corporaties in de stad werkten we aan een masterplan voor duurzaamheid.

We introduceerden de VoorzieningenWijzer, een digitaal overzicht van alle toeslagen, regelingen en tegemoetkomingen die er zijn. We zijn in gesprek met de gemeente hoe de VoorzieningenWijzer kan bijdragen aan het gemeentelijk armoedebeleid.

In 2019 zijn we begonnen met enkele experimenten in het kader van ons woonruimte-verdeelsysteem. De aanleiding is de krapte op de woningmarkt en de oplopende zoektijden voor bepaalde doelgroepen. De uitkomsten van de experimenten gebruiken we als input voor een nieuwe woonvisie en huisvestingsverordening.

Bij de start van het nieuwe studiejaar komen er veel buitenlandse studenten naar Groningen. Vanuit het convenant jongeren-, en studentenhuysvesting maakten we afspraken om gezamenlijk de knelpunten in de opvang van deze studenten op te pakken. Lefier stelde de Esdoornflat hiervoor ter beschikking. Deze flat stond deels leeg, in afwachting van renovatie. Daarnaast maakten we op tijd afspraken maken met gemeente en onderwijsinstellingen. Daardoor verliep de start van het nieuwe studiejaar vrijwel zonder problemen.

Emmen

In Emmen werkten de betrokken partijen in 2018 aan een nieuw lokaal akkoord op basis van de gezamenlijke doelen en ambities. In oktober 2018 is dit akkoord vastgesteld. Met wederkerigheid als uitgangspunt, benoemt het akkoord per thema de taken en opgaven voor alle partijen. Ons bod en de uiteindelijke prestatieafspraken sloten hier zoveel mogelijk op aan.



Zelfstandigheid

Wonen in een leefbare wijken, dorpen en steden

Lefier gelooft in de eigen kracht van mensen. Bewoners kunnen heel veel zelf en samen met anderen. Wij stimuleren die zelfredzaamheid. Wij geven mensen de ruimte om zelf met ideeën te komen en plannen uit te voeren. Waar nodig ondersteunen wij met tijd en middelen. Waar onze huurders ons niet nodig hebben, trekken wij ons terug. Zo kunnen we meer aandacht geven aan de groeiende groep mensen die juist moeite heeft om zelfstandig te wonen.

Leefbaarheid

Mensen brengen een dorp of buurt tot leven. Lefier kan mensen daarbij ondersteunen. Bewoners, stichtingen en zorg- en welzijnsorganisaties die zich ook sterk willen maken voor de sociale en fysieke leefomgeving, kunnen rekenen op een actieve bijdrage van Lefier. Het lokale bestuur en onze huurders helpen Lefier haar koers te bepalen.

Leefbaarheid zit voor een groot deel verweven in het regulier werk. De inzet van Lefier is gericht op het voorkomen en aanpakken van overlast en het voorkomen van huurachterstanden. Jaarlijks is er een leefbaarheidsbudget beschikbaar die we in afstemming met huurdersorganisaties en gemeente inzetten per gebied. In dit hoofdstuk een aantal voorbeelden van leefbaarheidsprojecten gericht op schoon, heel en veilig.

We zien dat er steeds meer mensen met psychische problematiek in onze wijken en buurten wonen. Ook wordt de problematiek steeds zwaarder. Binnen het regulier werk is de procedure voor aanpak overlast aangescherpt en de vrijwillige en gerechtelijke gedragsaanwijzing geïntroduceerd in onze overlastprocedure.

Daarnaast hebben we de Voorzieningswijzer geïntroduceerd. Dit om de financiële slagkracht van onze huurders te vergroten. Pilots wijzen uit dat een besparing van circa € 500 op jaarbasis haalbaar is voor onze huurders die hebben meegedaan. Dat is toch al gauw een besparing van een maandhuur. In een aantal gemeenten is de voorzieningswijzer al onderdeel van het reguliere beleid. Dat is uiteindelijk de doelstelling voor ons hele werkgebied.

Emmen

Aanleg achterpadverlichting Emmermeer

In 2018 startte de wijkvereniging Emmermeer met de aanleg van achterpadverlichting met als doel het veiliger maken van de wijk. Gekozen is voor duurzame verlichting die werkt op zonnepanelen. De achterpaden liggen voor het overgrote gedeelte achter de huurwoningen van Lefier.

Lefier werkte met de wijkvereniging samen, door hen te faciliteren in hun werkzaamheden. Zo is er aan de wijkvereniging een garagebox beschikbaar gesteld voor de opslag van materialen. Daarnaast financierde Lefier een deel van de kosten van de aanleg. Totaal heeft Lefier hiervoor € 40.000,- beschikbaar gesteld, waarvan de helft verantwoord in 2019.

De uitvoering van het project was in twee fases (gebieden) opgedeeld. Volgens plan zou in 2019 het gehele gebied van fase 2 zijn voorzien van achterpadverlichting. Helaas is dit door omstandigheden niet gelukt. In 2020 hebben Lefier en de wijkvereniging overleg over het vervolg en de afronding van het project.

Wooncomplex Acacialaan

In het wooncomplex aan de Acacialaan waren de schuttingen toe aan onderhoud. Lefier is eigenaar van deze schuttingen.

Vrijwillige buurtbemiddeling

Vanaf 2017 participeert het gebiedsteam in het project Buurtbemiddeling Emmen. Hierover zijn afspraken gemaakt. Elk team in Emmen draagt een aandeel in deze kosten.



Aanleg achterpadverlichting Emmermeer

Groningen

Paddepoel, Lewenborg en centrum

Schilderen parkeergarage Akkerstraat

Begin 2019 hebben we de parkeergarage geleverd. We merkten dat er een wildgroei was aan fietsen, fietswrakken, afval en dergelijke. Een onprettige en onveilige situatie. Dit is namelijk ook de toegang tot het woongebouw erboven. We hebben de regels aangescherpt en een nieuwe vak indeling gemaakt. Ook ziet de garage er weer strakker en frisser uit. Door het lik-op-stukbeleid weet iedereen wat mag en wat niet en ziet het er veel netter uit.

Pilot Huisbaasje

In december hebben ruim 500 huurders in Lewenborg een aanbieding ontvangen om gratis gebruik te maken van Huisbaasje. Huisbaasje is ontwikkeld door de Consumentenbond en bestaat uit een meetset en app die bewoners kunnen helpen om energie te besparen. Via de app heeft de bewoner real time inzicht in het stroom en gasverbruik. Ook ontvangt de bewoner tips om energie te besparen. Tot slot geeft Huisbaasje een seintje als het huidige energiecontract afloopt, zoekt naar het beste aanbod van dat moment en helpt met overstappen. Dit levert een besparing op. Fijn voor de portemonnee en ook nog duurzaam.

Korrewegwijk en Zuid

Milieustratendag

Zaterdag 29 juni hebben we vanuit ons gebiedsteam een milieu-stratendag georganiseerd rondom de West Indischekade te Groningen. Samen met een aantal betrokken wijkbewoners en milieu-stewards van de gemeente hebben we ons flink ingezet. Wijkbewoners hebben massaal hun grofvuil ingeleverd en waren erg blij met deze dag. Er was een kringloopwinkel

aanwezig die bruikbare spullen heeft verzameld samen met het nieuwe Groenhuis in de Korrewegwijk. Het Groenhuis wordt een plek voor wijkbewoners waar in het kader van duurzaamheid allerlei initiatieven ontwikkeld worden door en met wijkbewoners.

Initiatieven van bewoners

Er zijn een aantal initiatieven/verzoeken van bewoners uitgevoerd die betrekking hebben op aanleg kleinschalige aanpassingen in de woonomgeving. Bij de Van Iddekingeweg zijn fietsbeugels geplaatst en deze worden nu actief gebruikt door de bewoners. Aan de West-Indischekade zijn er bij 7 en aan de Javalaan bij 5 portieken een gemeenschappelijke fietsenstalling gerealiseerd en positieve communicatie aangebracht. Achter de Van Iddekingeweg gaan we een fietsenstalling plaatsen.

Studenten/Jongeren

Leveren positieve communicatie middelen

In 2020 is de transformatie van de Dragant afgerond en zijn er 314 studentenkamers opgeleverd. Alle kamers zijn voorzien van een eigen badkamer. De keukens delen de studenten met 7 of 8 medebewoners. Op het gebied van schoon/heel en veilig waren we gewend om te communiceren op een gebiedende manier. Er werd veel gewerkt met teksten als: het is niet toegestaan dat..., het is verboden dat.....

We merken dat deze manier van communiceren niet werkt. In overleg met en op advies van een extern bureau hebben we in de Dragant communicatiemiddelen gemaakt die qua toon positiever zijn en beter aansluiten bij de belevingswereld van de student. In alle algemene ruimtes zoals de fietsenstalling, keukens en gangen zijn er borden geplaatst waar we op een positieve manier een bepaalde boodschap overbrengen. Het gaat dan bijvoorbeeld over het netjes houden van de keukens of over het vrijhouden van de verkeersruimtes.

Portiekafsluiting 30

Het studentencomplex aan de Nieuwstad 30 ligt midden in het centrum. De ingang van dit complex ligt wat verstopt. Het gevolg was dat er veel meldingen binnenkwamen van ernstige vervuiling voor de ingang van het complex. Ook was er regelmatig sprake van drugsgelerateerde overlast. In overleg met de gemeente is besloten om voor de ingang een extra hek te plaatsen om het bovenstaande te voorkomen. Met deze ingreep is de veiligheid en het gevoel van veiligheid toegenomen en houden we het portiek schoner.



Deelnemers milieustratendag West Indischekade Groningen



Positieve communicatie voor een complex met internationale studenten

Midden-Groningen

Stimuleren zelfredzaamheid complex 't Hoogholt

Complex 't Hoogholt is een wooncomplex voor senioren in het centrum van Hoogezand. Bij de 10-hoog flat van dit complex (80 appartementen) zijn drie bewoners actief met de gezamenlijke tuin vóór het complex. Ze zijn in het bloeiseizoen wekelijks twee dagdelen in de tuin actief. We waarderen en stimuleren hun inzet. Het draagt bij aan de leefbaarheid in het complex. In 2019 hebben ze ons gevraagd om een tegemoetkoming in de kosten die ze maken. We hebben (extra) tuingereedschap en de planten die ze nieuw hebben gepoot voor hen betaald. Daarnaast hebben we nog een leuk 1-2-3-tje gemaakt: Via de school voor Praktijkonderwijs hebben we twee stagelopers kunnen krijgen, die een dagdeel in de week hebben meegeholpen met de tuinwerkzaamheden. Oud leert jong! En... de drie heren (want dat zijn het) wilden ook graag de bergingen op de begane grond opknappen. Wij hebben de verf aangeboden, zij hebben de algemene ruimte bij de bergingen opgeknapt.

Wijkteamdag Spoorstraat-Kieldiep

Op zaterdag 25 mei hielden we onze jaarlijkse wijkteamdag. Dit jaar in aandachtswijk Spoorstraat-Kieldiep. Vooral de bewoning van de portiekflats en appartementen in het gebied heeft aandacht nodig. We riepen de bewoners op deze dag samen met ons mee te werken aan het schoonhouden van hun woning en woonomgeving. Wij -Lefier- waren druk bezig met het schoonmaken van de balkonhekken en entreepartijen. Bewoners maakten hun balkons schoon en netjes en zorgden ervoor dat de entreepartijen van rommel werden ontdaan. Daarvoor hadden we enkele afvalcontainers op herkenbare plekken in de wijk neergezet. Die waren aan het eind van de middag goed vol! Alles werd omlijst met muziek en een hapje en een drankje op het centrale punt. Als dank voor hun deelname kregen bewoners een bloembak met zaadjes om op hun balkon te hangen. Een nuttige en goed bezochte dag.

Calamiteitenwoning Annie M.G. Schmidthof 3

Aan de Annie M.G. Schmidthof 3 in Hoogezand is een calamiteitenwoning ingericht. Vanaf september 2019 is de woning in gebruik voor huurders die om verschillende redenen tijdelijk niet in hun eigen woning kunnen verblijven. Bijvoorbeeld omdat er ingrijpende onderhoudswerkzaamheden in de woning plaatsvinden of omdat door een burenruzie bewoners beter even niet naast elkaar kunnen wonen. In 2019 is van de calamiteitenwoning vijf keer gebruik gemaakt.

Stadskanaal

Camera toezicht 't Aailand

Naar aanleiding van diverse brandstichtingen in het pand voelden bewoners zich onveilig. Bewoners hebben gevraagd om cameratoezicht. Dit werd ondersteund door de wijkagent. Er zijn camera's geïnstalleerd om de kansen van brandstichting te verkleinen. Tot op heden heeft dit positief uitgepakt en zijn er geen branden meer gesticht.

Achterpad Cereswijk

Na heftige regenbuien bleef er steeds water staan op het achterpad. Door dit te veranderen en het buizenstelsel van een grotere diameter te voorzien loopt het water nu beter af en zijn de problemen opgelost.



Rentmeesterschap

Investeren in onze woningvoorraad

Onze visie op rentmeesterschap

Lefier heeft een maatschappelijke opdracht. Wij zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Nu, maar ook in de toekomst. Dat betekent dat we zorgvuldig met onze woningen omgaan, zodat ze hun waarde behouden. Daarom investeren we duurzaam in onderhoud, nieuwbouw en renovatie. Alleen dan kunnen wij ook voor de komende generaties onze maatschappelijke taak vervullen.

Het werkgebied van Lefier is groot. Van Tjuchem in het Noord-Oosten tot Nieuw-Amsterdam in het Zuid-Westen is het maar liefst 100 kilometer. Het gebied is niet alleen groot, maar ook heel divers. We hebben te maken met groei (stad Groningen) en krimp, met vergrijzing, met aardbevingen en met ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de trek naar de stad. Met onze strategie spelen we in op deze ontwikkelingen. Maatregelen als verduurzamen, woningen toegankelijk maken, sloop, nieuwbouw en verkoop zetten we in om onze doelstellingen te halen. Natuurlijk werken we hierbij nauw samen met onze partners: huurdersorganisaties, gemeenten, zorg- en maatschappelijke organisaties.

Investeren in onze woningvoorraad

Lefier is actief in vijf gemeenten in de provincies Groningen en Drenthe en verhuurt hier ongeveer 30.000 woningen. De komende tien jaar investeren we ruim € 800 miljoen om ons bezit te verduurzamen en de kwaliteit van de woningen te verbeteren. Lefier wil in 2050 CO₂-neutraal zijn. De meeste investeringen richten zich daarom op het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Daarnaast investeren we in de transformatie van onze woningen en ander vastgoed. Daarmee bedoelen we dat we woningen of wooncomplexen zó omvormen, dat ze toegankelijk blijven voor onze doelgroepen. Lefier vaart een koers die financieel gezond is. We potten niet nodeloos op, maar zetten onze middelen maximaal in voor de volkshuisvesting.

Ons bezit

Lefier heeft 33.870 verhuureenheden, waarvan 29.972 eenheden verhuurd worden als woongegelegenheid. Ons aanbod is heel divers. Het kan gaan om een huis, appartement of studentenkamer, maar ook om een parkeerplaats, berging of commercieel vastgoed. De verhuureenheden staan verdeeld over twee provincies, namelijk Groningen en Drenthe, en vijf gemeenten: Groningen, Midden-Groningen, Stadskanaal, Borger-Odoorn en Emmen.

Het bezit van Lefier op 31 december 2019

Bezit Lefier op 31-12-2019		Aantal
Zelfstandige woningen		26.600
Onzelfstandige woningen		3.372
	Subtotaal woongegelegenheden	29.972
Bedrijfsruimte		481
Parkeerplaatsen		3.332
Maatschappelijk onroerend goed		85
	Subtotaal niet-woongegelegenheden	3.898
Totaal		33.870

Het bezit van Lefier naar huurklasse en gemeente

Zelfstandige woningen	Verdeling naar huurklasse				
	Goedkoop	betaalbaar	Duur tot huurtoeslaggrens	Duur boven huurtoeslaggrens	
	Totaal	t/m 424,44	t/m 651,03	t/m 720,42	boven 720,42
Borger-Odoorn	1.177	286	881	5	5
Emmen	9.401	2.502	6.653	145	101
Groningen	7.576	2.922	4.008	248	398
Midden-Groningen	4.472	1.214	3.084	151	23
Stadskanaal	3.974	1.069	2.784	53	68
Totaal	26.600	7.993	17.410	602	595



[Nieuwbouw Atlantis in Groningen](#)

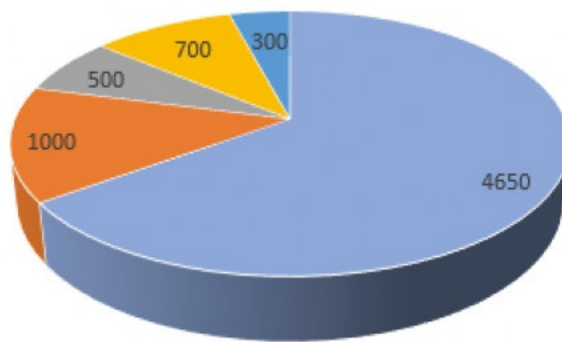


[Nieuwbouw in uitvoering, Gorecht West in Hoogezand](#)

Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie laat zien wat we met ons vastgoed doen om onze doelstellingen te halen. In het voorjaar van 2019 stelde Lefier een nieuwe portefeuillestrategie vast voor de periode 2020 tot en met 2029. Een belangrijke koerswijziging is dat we onze ambities op het gebied van duurzaamheid hebben bijgesteld. In plaats van te streven naar energieneutrale woningen, streeft Lefier nu naar CO₂-neutrale woningen. De aanpak verbreedt van alleen NOM (nul-op-de-meter)-renovaties van woningen naar een combinatie van NOM, label A-renovaties en eenvoudige energemaatregelen. De opgave in het kader van de energietransitie ziet er nu zo uit:

Energietransitie 2020-2029

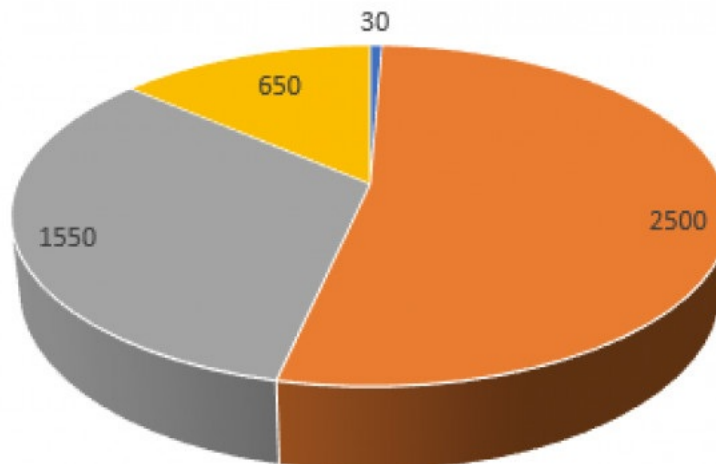


■ Label A-renovatie ■ NOM ■ NOM-ready ■ Duurzaamheid duur ■ Duurzaamheid goedkoop

Energietransitie 2020-2029

Lefier wil zorgen voor voldoende geschikte en betaalbare woningen voor de huurders in ons werkgebied. Door te investeren in meer duurzame woningen dalen de energielasten. Daarmee blijft wonen betaalbaar. En ook door woningen te slopen en (minder) nieuwe woningen te bouwen, dragen we bij aan het realiseren van onze doelstellingen op het gebied van beschikbaarheid (krimp en groei), betaalbaarheid en duurzaamheid. Onderstaand figuur geeft een overzicht van wat we de komende 10 jaar moeten doen om dat voor elkaar te krijgen:

Transformatie 2020-2029



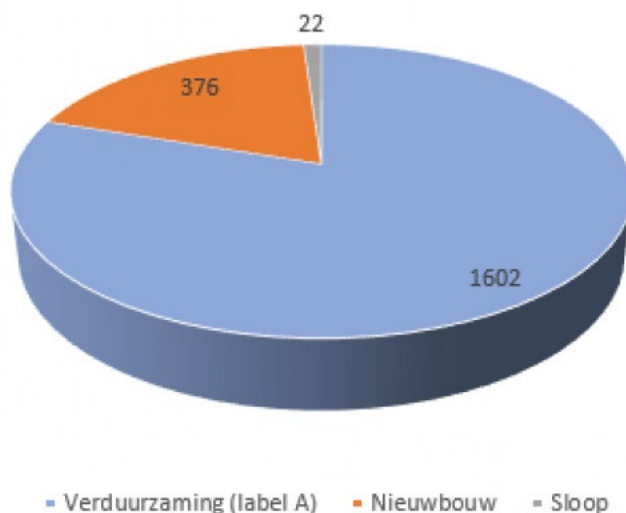
■ Aankoop ■ Nieuwbouw ■ Sloop ■ Verkoop

Transformatie 2020-2029

Begin 2019 constateerden we dat er te weinig projecten gepland waren om onze ambitieuze doelstellingen te realiseren; de 'investeringspijplijn' was niet genoeg gevuld. Vanaf dat moment legden we de focus op het bedenken en starten van nieuwe projecten. Dat leidde ertoe dat we in 2019 zo'n 2.000 verhuureenheden, verdeeld over 27 projecten, toevoegden aan de

geplande investeringen. Het is een belangrijke uitbreiding van het investeringsplan voor de periode 2020-2022.

Toevoeging aan investeringspijplijn 2020 e.v. in 2019



In 2019 toegevoegde eenheden aan investeringspijplijn 2020 e.v.

Nieuwbouw en herstructurering

Het werkgebied van Lefier is divers. We zien de nieuwbouw opgave zich met name concentreren in Emmen en Groningen. Ook vanwege de krimp opgave in de rest van ons werkgebied. Voor 2019 stond de oplevering van 84 nieuwbouw woningen gepland. Door vertraging van de oplevering van woontoren de Polaris in Groningen, hebben we in 2019 291 nieuwe woningen opgeleverd. Het gaat om de oplevering van 34 aardbevingsbestendige en gasloze appartementen aan de Molukkenstraat in Groningen, 32 nul-op-de-meter-appartementen aan de Atlantis in Groningen en 18 grond gebonden woningen in Borger (Hunzedal fase 3).

Transformatie bestaand bezit

Een bijzonder product binnen de investeringsopgave is de transformatie van ons bestaand bezit. Als we een bestaand complex onvoldoende kunnen inzetten voor onze doelgroep, maar met een forse ingreep toch weer een nieuwe bijdrage kunnen laten leveren aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze portefeuille, dan kiezen we voor transformatie van dit bezit. In 2019 hebben we het studentencomplex de Duindoornflat in de wijk Selwerd in Groningen (314 eenheden) en zorgcomplex Oldersheem in Nieuw Amsterdam (van 57 naar 27 eenheden) verbouwd. De realisatie in de transformatie opgave komt daarmee op 341 eenheden.



Impressie van opgeleverde nieuwbouw Polaris begin 2019 (207 woningen)

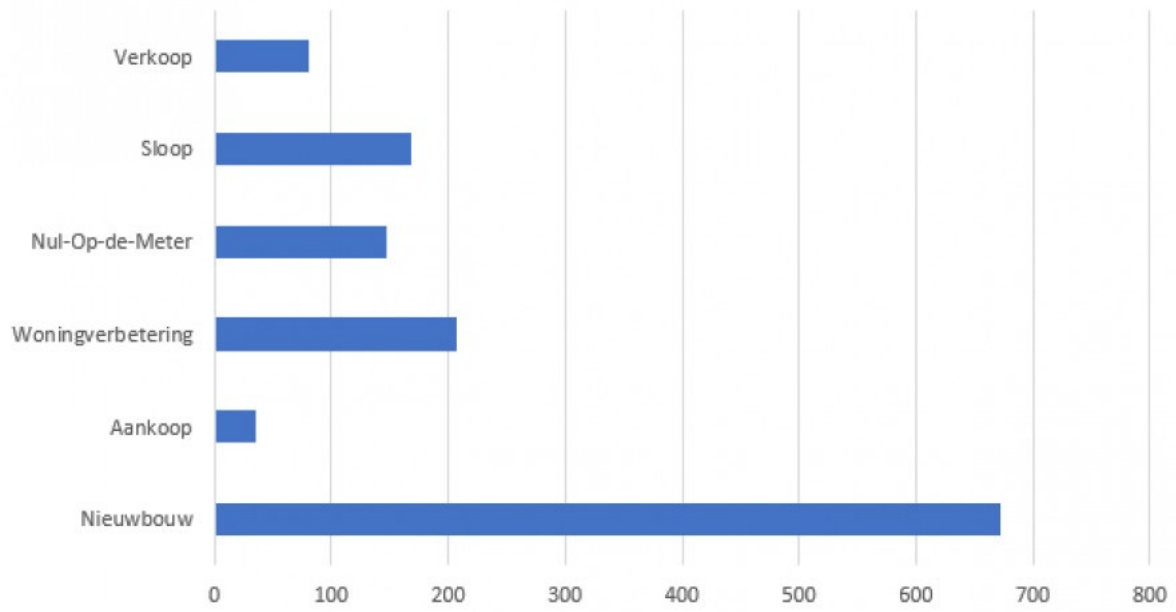


[Transformatie Duindoornflat, aardbevingsbestendig en gasloos](#)



[Nieuwbouw Borger, Hunzedal](#)

Nieuwbouw, sloop, verkoop en woningverbetering



(Des-) Investerings 2019

Slopen van woningen

De sloopopgave is altijd lastig te plannen in de jaaropgave. In dit proces hebben we te maken met de wet Natuurbescherming en de noodzakelijke onderzoeken en uit te voeren maatregelen voor de flora en fauna. Daarnaast moeten de bewoners binnen 18 maanden worden uitgeplaatst. En we moeten de sloopwerkzaamheden nog aanbesteden.

In 2019 waren slechts 34 eenheden begroot voor sloop. Uiteindelijk hebben we 150 verhuureenheden gesloopt. Waarvan 32 woningen aan de HL Wicherstraat te Groningen ten behoeve van de aanleg van de nieuwe ringweg, om straks door nieuwbouw te worden vervangen. En de 60 appartementen aan de Meerstraat in Emmen zijn versneld leeggekomen en daarmee ook eerder gesloopt dan voorzien.

De overige sloop betreft een boekhoudkundige sloop van 57 eenheden die is gekoppeld aan de transformatie van het eerder genoemde zorgcomplex Oldersheem in Nieuw Amsterdam. De nieuwe 27 eenheden worden later bij oplevering als nieuwbouw verantwoord.

Huren bij Lefier

Lefier wil ervoor zorgen dat mensen met een kleine portemonnee goed en betaalbaar kunnen wonen. Dat is onze kerntaak. Daarom gelden er regels bij het toewijzen van woningen. Zo is ons uitgangspunt dat we onze woningen toewijzen aan onze belangrijkste doelgroep: huishoudens met een inkomen onder de € 38.035,-. Dit mag echter niet leiden tot leegstand. Daarom wijzen we soms ook woningen toe aan huishoudens met een hoger inkomen (maximaal 10% van de vrijkomende woningen).

Passend toewijzen

Wij wijzen onze woningen passend toe. Dat wil zeggen dat huurders een woning krijgen waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. De landelijke norm is dat 95% van de huurders met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een passende huurprijs. Ook in 2019 slaagden we daarin: **98,5%** van de vrijgekomen sociale huurwoningen is passend toegewezen. We hebben niet meer dan 35 woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen dat afwijkt van de norm. In totaal zijn 3.331 woningen toegewezen aan een nieuwe huurder, waarvan bijna 2.500 passend is toegewezen.

Toewijzing woningen in 2019							
	Huurprijs (€)						Totaal
	onder basishuur	basishuur ≤ 424,44	> € 424,44 ≤ € 607,46	> € 607,46 ≤ € 651,03	> € 651,03 ≤ € 720,42	> € 720,42	
Eenpersoonshuishoudens							
onder AOW-grens, inkomen ≤ € 22.700	181	1.255	702	11	2	4	2.155
onder AOW-grens, inkomen > € 22.700	1	89	135	19	12	37	293
boven AOW-grens, inkomen ≤ € 22.675	0	21	38	6	0	1	66
boven AOW-grens, inkomen > € 22.675	0	2	11	3	0	1	17
Subtotaal	182	1.367	886	39	14	43	2.531
Tweepersoonshuishoudens							
onder AOW-grens, inkomen ≤ € 30.825	0	53	197	7	1	18	276
onder AOW-grens, inkomen > € 30.825	0	9	55	23	21	53	161
boven AOW-grens, inkomen ≤ € 30.800	0	6	40	5	1	11	63
boven AOW-grens, inkomen > € 30.800	0	0	15	6	2	8	31
Subtotaal	0	68	307	41	25	90	531
Drie- en meerpersoonshuishoudens							
onder AOW-grens, inkomen ≤ € 30.825	0	9	90	109	5	5	218
onder AOW-grens, inkomen > € 30.825	0	2	18	12	9	9	50
boven AOW-grens, inkomen ≤ € 30.800	0	0	1	0	0	0	1
boven AOW-grens, inkomen > € 30.800	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal	0	11	109	121	14	14	269
Toewijzing bijzondere doelgroepen							
Aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen							81
Totaal aantal toewijzingen 2019	182	1.446	1.302	201	53	147	3.331
AOW-grens peildatum 1-1-2016 66 jaar en 4 maanden							

Toewijzing woningen

Toewijzingen sociale huurwoningen (huurprijs ≤ € 720,42) per gemeente in 2019						
	Borger- Odoorn	Emmen	Groningen	Hoogezand- Sappemeer	Stadskanaal	Totaal
Sociale woningvoorraad						
Huishoudinkomen tot € 38.035	94	656	1.716	337	297	3.100
Huishoudinkomen van € 38.035 tot € 42.436	4	12	5	9	3	33
Huishoudinkomen vanaf € 42.436	1	27	7	7	4	46
Subtotaal	99	695	1.728	353	304	3.179
% toewijzingen tot € 38.035	94,9%	94,4%	99,3%	95,5%	97,7%	97,5%

Toewijzingen sociale huurwoningen per gemeente

Passend toewijzen sociale huurwoningen (huurprijs ≤ € 720,42) in 2019					
Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar ≤	Aanvangshuurprijs bij toewijzing (€)			Totaal
		≤ € 607,46	≤ € 651,03	≤ € 720,42	
Passend toegewezen					
Eenspersoon < AOW-grens	€ 22.700	1.915	11	2	1.928
Tweepersoon < AOW-grens	€ 30.825	250	7	1	258
Drie- en meerpersoons < AOW-grens	€ 30.825	99	109	5	213
Eenspersoon > AOW-grens	€ 22.675	59	6	0	65
Tweepersoon > AOW-grens	€ 30.800	46	5	1	52
Drie- en meerpersoons > AOW-grens	€ 30.800	1	0	0	1
Totaal		2.370	138	9	2.517
Niet passend toegewezen					
Eenspersoon < AOW-grens	€ 22.700	99,3%	0,7%		
Tweepersoon < AOW-grens	€ 30.825	96,9%	3,1%		
Drie- en meerpersoons < AOW-grens	€ 30.825	97,7%	2,3%		
Eenspersoon > AOW-grens	€ 22.675	90,8%	9,2%		
Tweepersoon > AOW-grens	€ 30.800	88,5%	11,5%		
Drie- en meerpersoons > AOW-grens	€ 30.800	100,0%	0,0%		
Totaal		98,5%	1,5%		

Passend toegewezen
Niet passend toegewezen

Passend toewijzen sociale huurwoningen

Uitstroom beschermde woonvorm en maatschappelijke opvang

We vinden het belangrijk dat iedereen meedoet aan de samenleving. Ook kwetsbare groepen vinden een (t)huis bij Lefier. Daarom willen we huisvesting bieden aan de cliënten die toe zijn aan (meer) zelfstandig wonen. In onze prestatieafspraken staat hoeveel woningen we beschikbaar stellen voor deze doelgroep. Hieronder is te lezen hoeveel dat er in 2019 waren.

Huisvesting uitstroom beschermde woonvormen / maatschappelijke opvang

Huisvesting uitstroom beschermde woonvormen /maatschappelijke opvang	Taakstelling Lefier (aantal personen)	Realisatie (aantal personen) (T2)
Borger-Odoorn	7	0
Emmen	30	1
Groningen	35	11
Midden-Groningen	25	3
Stadskanaal	22	1
Totaal	119	16

We hebben onze taakstelling niet in alle gemeenten gehaald. Dit komt onder meer omdat zorginstellingen nog niet goed weten hoe en waar ze cliënten aan kunnen melden voor zelfstandige woonruimte. Hierover zijn we in gesprek met de verschillende gemeenten en zorgpartijen.

In alle gemeenten in ons werkgebied spraken we in 2019 met zorgpartijen over het opstellen van gezamenlijke randvoorwaarden voor het huisvesten van cliënten. Daarnaast spraken we over een gezamenlijke aanpak. Die aanpak moet gericht zijn op betere signalering, begeleiding, rolverdeling en overleg, zodat helder is wie wat doet. Het uiteindelijke doel van de aanpak is behoud van de leefbaarheid in de wijk. In de gemeente Emmen ondertekenden we inmiddels samenwerkingsafspraken hierover. In 2019 beschreven Lefier, gemeenten en zorgpartijen gezamenlijk de klantreis van instroom in Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang tot aan het zelfstandig wonen. Dit is de basis waarop we de komende jaren met elkaar willen samenwerken.

Langer zelfstandig thuis voor ouderen

Ook Lefier wil eraan bijdragen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. In 2019 besloten we daarom om beter gebruik te maken van de mogelijkheden in onze bestaande woningen. We gaan maatwerkpakketten ontwikkelen voor onze oudere huurders, zodat ze langer thuis kunnen blijven wonen. We hebben dit met alle gemeenten besproken. Volgend jaar werken we het samen verder uit en dan willen we het nieuwe beleid ook in de praktijk brengen.

Bijzondere doelgroepen

Lefier verhuurt woningen aan huurders die zorg of ondersteuning nodig hebben. Het kan gaan om mensen die komen uit Beschermd Wonen of de Maatschappelijke opvang, om huishoudens met een medische indicatie of om mensen die onder het 'tweede kans beleid' vallen. Tweede kans beleid geeft huurders die eerder uit hun woning gezet zijn, een kans om onder voorwaarden een nieuwe woning te huren. In 2019 verhuurden we 81 woningen aan deze groepen. Lefier werkt daarbij samen met instellingen die de zorg of begeleiding van de betreffende huurder voor hun rekening nemen.

Woonruimteverdeelsysteem

In 2019 werkten we verder aan het gezamenlijke systeem om woonruimte in Drenthe te verdelen. Ook de sociale huurwoningen van Lefier in de gemeenten Stadskanaal en Midden-Groningen vallen hieronder. Met een gezamenlijk systeem kunnen we woningzoekenden beter bedienen. Zij kunnen zich straks op één plek inschrijven en op een eenvoudige, heldere en laagdrempelige manier een woning vinden. De verdeling van woningen gebeurt op basis van eenduidige en eensluidende spelregels van alle corporaties. Dit moet leiden tot maximale klant- en medewerkerstevredenheid. Samen met de Drentse corporaties en alle huurdersorganisaties sloten we een samenwerkingsovereenkomst. Ook kozen we samen de leverancier die het dienstverleningsconcept straks gaat leveren. In het voorjaar van 2020 gaan we live met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.

Met de woningcorporaties in de provincie Groningen inventariseerden we de haalbaarheid van een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. Volgend jaar gaan we met elkaar in gesprek om daar een vervolg aan te geven.

Statushouders

Samen met de collega-woningcorporaties verzorgt Lefier jaarlijks de huisvesting van statushouders ofwel vergunninghouders. We doen dit op verzoek van gemeenten, die een taakstelling krijgen voor het huisvesten van deze doelgroep. De toestroom van vluchtelingen naar Europa daalt al een aantal jaren. Daardoor was de taakstelling voor 2019 (vastgesteld in oktober 2018) aanzienlijk lager dan de jaren ervoor. Toch was het aantal nog hoog in verhouding tot het aantal vluchtelingen. In het eerste kwartaal van 2019 is de landelijke taakstelling dan ook naar beneden bijgesteld.

Huisvesting statushouders per gemeente

Huisvesting statushouders	Taakstelling Lefier (aantal personen)	Taakstelling Lefier (aantal woningen)	Realisatie aantal personen	Realisatie aantal woningen
Borger-Odoorn	14	7	6	1
Emmen	90	45	70	18
Groningen	50	25	34	19
Midden-Groningen	34	17	32	17
Stadskanaal	22	11	18	6
Totaal	210	105	160	61

In 2019 verhuurde Lefier 61 woningen aan statushouders. We hebben daarin minimaal 160 personen gehuisvest. Zo'n 1,9 procent van de woningen die in 2019 van huurder wisselden, kregen een statushouder als nieuwe huurder.

In de eerste helft van 2019 haalden we de taakstelling niet. Dit kwam doordat de gemeenten in ons werkgebied minder statushouders hoefden te huisvesten. Anders gezegd: de woningen waren er wel, maar de kandidaten niet. Dit landelijke probleem heeft te maken met een relatief hoge taakstelling ten opzichte van een lagere instroom van vluchtelingen. In de tweede helft van 2019 besloot het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) samen met de IND (Immigratie- en Naturalisatiedienst) om hier iets aan te doen. In veel noordelijke gemeenten is het aantal te huisvesten statushouders daardoor verhoogd.

Afspraken per gemeente

	Taakstelling gemeente in personen	Verdeelsleutel corporaties	Taakstelling Lefier in personen	Realisatie Lefier in personen (en woningen)
Borger-Odoorn	27	Lefier 51%	14	6 (1)
Emmen	128	Woonservice 49%	90	70 (18)
		Domesta 26%		
		Woonservice 4%		
Groningen	201	Lefier 25%	50	33 (18)
Midden-Groningen	51	Lefier 67%	34	29 (16)
Stadskanaal	24	Groninger Huis 33%	22	18 (6)
		Lefier 90%		
		Woonservice 10%		

Kopen bij Lefier

In 2019 leverde de verkoop van huizen en vastgoed € 8,3 miljoen op. Lefier verkocht 59 sociale huurwoningen, terwijl er 75 begroot waren. Het verschil komt doordat de verkoop van Praediniussingel 3-5 in Groningen (15 verhuureenheden) niet doorging. Ook kwamen er in de gemeente Groningen minder sociale huurwoningen beschikbaar voor verkoop. In de gemeente Emmen zijn juist meer sociale huurwoningen verkocht dan begroot. De reden is dat voor verschillende verkopen uit 2018 pas in 2019 de akte bij de notaris getekend werd.

Naast sociale huurwoningen verkocht Lefier vorig jaar ook nog negen vrije sectorwoningen, één (doorverkochte) koopgarantwoning, drie bedrijfspanden en tien parkeerplaatsen/garages. Dat is in lijn met de begroting. De verkoop van het Pepergasthuis in Groningen (29 sociale huurwoningen en één bedrijfseenheid) was lange tijd aan de orde, maar ging in 2019 nog niet door.

Aankopen/terugkopen van woningen

Begin 2019 kocht Lefier dertig woningen in Siddeburen en Sappemeer van woningcorporatie Mooiland. Deze woningen hebben we vervolgens sociaal verhuurd. Daarnaast kochten we acht woningen terug. Bij vier woningen gaat het om terugkopen in het kader van Koopgarant. De vier andere woningen zijn 'strategische terugkopen'. Deze woningen zijn ooit als enige in hun blok verkocht. Door de terugkoop is het hele blok weer van Lefier en kunnen we alle woningen verduurzamen. De totale terugkoopsum in 2019 was circa € 1,19 miljoen.

Grondposities

Eind 2019 bezat Lefier zo'n 50 verschillende braakliggende (deel)percelen. Dit zijn locaties die we in het verleden aankochten of die vrij kwamen na sloop van woningen. We willen deze grondlocaties actief beheren en niet onbenut laten. Dat kan door percelen te gebruiken voor projectontwikkeling, maar vooral door te verkopen of te ruilen. In 2019 verkochten we negen (deel)percelen, waaronder het perceel Molenwaard in Hoogezand en verschillende deelpercelen in het nieuwbouwproject De Weerterij in Siddeburen. Daarnaast droegen we twee percelen in Klazienaveen over aan een nieuwbouwproject. Voor diverse percelen zijn verkoopplannen in de maak. De waarde van de grondbank bedroeg eind 2019 € 5.8 miljoen.

Volkshuisvestelijke prestaties in 2019 (woongelegenheden)

Volkshuisvestelijke prestaties per gemeente							
DAEB woongelegenheden	Aankoop	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Ingrijpende verbetering	Nul-Op-de-Meter	
Borger-Odoorn	1	18	0	1		0	0
Emmen	2	27	132	27		23	147
Groningen	0	587	32	28		184	0
Midden-Groningen	30	0	1	2		0	0
Stadskanaal	2	0	0	1		0	0
Totaal	35	632	165	59		207	147
Niet-DAEB woongelegenheden	Aankoop	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Ingrijpende verbetering	Nul-Op-de-Meter	
Borger-Odoorn	0	0	0	1		0	0
Emmen	0	0	0	1		0	0
Groningen	0	0	0	7		0	0
Midden-Groningen	0	0	0			0	0
Stadskanaal	0	0	0			0	0
Totaal	0	0	0	9		0	0

Volkshuisvestelijke prestaties in 2019 (niet-woongelegenheden)

Volkshuisvestelijke prestaties per gemeente							
Niet-woongelegenheden	Aankoop	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Ingrijpende verbetering	Nul-Op-de-Meter	
Borger-Odoorn	0	0	0	0		0	0
Emmen	0	0	3	0		0	0
Groningen	0	40	0	10		0	0
Midden-Groningen	0	0	0	3		0	0
Stadskanaal	0	0	0	0		0	0
Totaal	0	40	3	13		0	0

Goed onderhoud

Planmatig onderhoud

De reguliere opgave voor planmatig onderhoud betreft de technische instandhouding van onze woningen. Daartoe voeren we op basis van een vaste cyclus werkzaamheden uit aan het casco van ons bezit en de gebouwgebonden installaties, zoals bijvoorbeeld liften, cv-ketels, ventilatie, etc.

Naast het reguliere planmatig onderhoud, hebben we ook Contract- en Serviceonderhoud, Onderhoud in WE en projecten en toegerekende organisatiekosten (AK). Dit zijn vastgestelde bijdragen en contracten en derhalve qua realisatie nagenoeg niet beïnvloedbaar.

De totale realisatiekosten van het planmatige onderhoud zijn ongeveer 32 miljoen in 2019. Ongeveer 21 miljoen daarvan betreft de reguliere uitvoering van het planmatig onderhoud. De grootste posten in 2019 waren: schilderwerk (10 miljoen), daken (3 miljoen), voegwerk (1.5 miljoen) en verwarmingsinstallaties (1.7 miljoen). De overige werkzaamheden zijn onder andere gericht op terreinwerkzaamheden, vloerafwerkingen (galerijen, portieken) en overige installaties (liften, ventilatie, etc).

Conditiegestuurd onderhoud

In 2019 is voor het volledige bezit een nulmeting uitgevoerd op basis van de NEN 2767 en maken we in 2020 de overstap naar conditiegestuurd onderhoud. Op basis van kwaliteitsbeleid en de strategie van de complexen uit de complexbeheerplannen maken we daarmee een goede stap voorwaarts door integraal naar onze (des)investeringsopgave te kijken en het onderhoud uit te voeren op basis van een vooraf vastgestelde norm per complex.

Ontwikkeling kwaliteitsbeleid: basiskwaliteit van het interieur

Het kwaliteitsbeleid rond het planmatig onderhoud, richtte zich in 2019 vooral op het interieurbeleid (keuken, douche, toilet) en de basiskwaliteit van onze woningen. Voor de verdere ontwikkeling van bijvoorbeeld keuzeonderhoud of andere zaken, was nauwelijks ruimte. Het afgelopen jaar investeerden we met name in het inzichtelijk maken van de opgave waar we voor staan en hoe we dit kunnen organiseren. We kregen regelmatig signalen van collega's dat de basiskwaliteit van vooral keukens, douches en toiletten niet voldoende was. Daarom besloten we een conditiemeting te doen zodat we weten wat er moet gebeuren om de basiskwaliteit van het interieur op orde te krijgen.

Inspectie App

Om helder te krijgen wat de werkopgave voor ieder gebiedsteam is, ontwikkelden we samen met Casix een inspectieapp. Met deze Casix inspectieapp kunnen onze eigen vakmannen per woning de staat van onderhoud van keuken, douche en toilet vaststellen. Ook kan de vakman een indicatie geven van de ouderdom van het interieur.

Met rapportages vanuit deze app maken we inzichtelijk wat de werkopgave voor de aankomende jaren is. Het doel is om het interieur van ons woningbezit op het niveau van onze eigen vastgestelde basiskwaliteit te brengen. In 2019 brachten we zo'n 20% van ons woningbezit op deze manier in kaart. Zo bepalen we de werkopgave en vastgoedplanning.

Dagelijks onderhoud (reparatie en mutatie)

In 2019 gaven we meer uit aan dagelijks onderhoud dan begroot. Door extra aandacht hiervoor in de gebiedsteams en de start van de samenwerking met vijf vaste regiepartners beperkten we de overschrijding. Ook de doorontwikkeling van de samenwerking met onze logistiek partner voor materiaal droeg hieraan bij.

De begroting 2019 gaat uit van 60 fte allround vakman en een productiviteit van 75%. Dit hebben we niet gehaald, onder meer door een aantal langdurige ziektegevallen, opleidingen, interne bijeenkomsten en een inefficiënte planning. Daarnaast is het niet altijd gelukt om de reparatie binnen één bezoek af te handelen. Al met al leidt dat ertoe dat onze eigen onderhoudsdienst 65% productief was.

In 2019 hebben we circa 50.500 reparaties uitgevoerd, vergelijkbaar met het aantal over het voorgaand jaar.

Het streven voor 2019 was om 15% van de meldingen via de 24-uurs webportal te laten verlopen. Dat haalden we royaal: in maar liefst 30% van de gevallen weet onze klant ons via deze digitale ingang te vinden.

Duurzaam wonen

Energiebeleidsplan

Lefier wil als maatschappelijke organisatie een bijdrage leveren aan het tegengaan van klimaatverandering. Op 28 juni ondertekenden we het landelijk klimaatakkoord. Vervolgens hebben we ons bestaande energiebeleid tegen het licht gehouden en in lijn gebracht met de landelijk doelstellingen en aanpak. Onze lange termijn doelstelling is een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Daarnaast willen we in 2030 de volgende doelen realiseren:

1. De CO₂-uitstoot van de woningen is met 49% afgenomen.
2. 5600 woningen zijn afgesloten van het aardgas.
3. De gemiddelde woonquote is 30%.

In 2019 hebben we ruim 750 woningen aardgasloos opgeleverd of gerenoveerd. Voor de korte termijn hebben we onszelf ten doel gesteld dat het woningbezit van Lefier eind 2021 een gemiddeld energielabel B heeft.

Om deze doelen te halen, bouwen we nieuwe woningen aardgasloos, maken we bestaande woningen nul-op-de-meter, isoleren we woningen naar energielabel A en sluiten we woningen aan op een lokaal warmtenet. Woningen die de komende jaren nog niet aan beurt zijn voor ingrijpende maatregelen krijgen (bijvoorbeeld) zonnepalen en isolatieglas. Zo kunnen we iets meer dan 10.000 woningen verduurzamen en een bijdrage leveren aan de noodzakelijke energietransitie.

Alle gemeenten moeten eind 2021 hun plan klaar hebben voor de warmtetransitie. Deze plannen zijn van groot belang voor Lefier. Hierin staat namelijk in welke volgorde wijken en dorpen van het aardgas af gaan en wat de alternatieve warmtebron wordt. Het afgelopen jaar zijn verschillende gemeenten gestart met het opstellen van deze plannen.

Warmtenet

Een van de oplossingen die steeds meer in beeld komt, is het aansluiten van woningen op een warmtenet. In de Midden-Groningen en Emmen zijn we concreet in gesprek met externe partijen om woningcomplexen aan te sluiten op een lokaal warmtenet. In de gemeente Groningen zijn in 2019 ruim 500 woningen aangesloten op het warmtenet van Warmtestad BV.

Drenthe Woont Circulair

In Drenthe doen we mee met het project Drenthe Woont Circulair. In de toekomst wordt circulair bouwen steeds belangrijker. Met een concreet proefproject van vijf woningen in Klazienaveen doen we ervaring en kennis op met deze nieuwe manier van bouwen.

Draagvlak en medewerking van de huurders is van groot belang om de energietransitie op gang te krijgen en te laten slagen. We overleggen dan ook regelmatig met onze huurdersorganisaties om met hen de aanpak en het beleid door te nemen.

NOM woningen

De geplande vernomming van 273 woningen is teruggebracht naar een realisatie van 147 woningen. Grotendeels komt dit door het omzetten van een NOM-project, naar label A. Dit project (104 woningen) krijgt een doorstart in 2020. In het andere lopende NOM-project is vertraging ontstaan vanwege een bezwaarprocedure in het deelnametraject met bewoners. Deze aantallen schuiven door naar 2020.

Ons energiebeleidsplan richtte zich tot voor kort op Nul-Op-de-Meter bij zowel nieuwbouw als verduurzaming van het bestaande bezit. Omdat we zien dat NOM niet altijd (financieel en technisch) mogelijk is, verschuift deze opgave in bestaand bezit ook naar reguliere label A verbeteringen. Deze wijziging in beleid zorgt er voor dat uitvoeringsplannen worden herzien. Dit heeft zijn weerslag in de productie van 2019 en 2020.



Nul Op de Meter renovatie in Stadskanaal

Woningverbeteringen

Voor 2019 stond gepland om 237 woningen te verduurzamen naar label A. Eén project van 30 woningen schuift door naar 2020. Daarmee komt de realisatie van deze opgave op 207 woningen.

Naast de fysieke verbeteringen bekijken we voortdurend of we ook het proces kunnen verbeteren. In 2019 hebben we onze opdrachtverstrekking helemaal gedigitaliseerd. Ook maakten we een begin met het versimpelen van het interne besluitvormingsproces en bijbehorende documenten.

Energielabels zelfstandige huurwoningen Lefier eind 2019

Energielabels zelfstandige huurwoningen Lefier							
	Borger-Odoorn	Emmen	Groningen	Midden-Groningen	Stadskanaal	Totaal	
A++	87	124	320		83	177	791
A+		19	60		46		125
A	142	1.802	2.017		836	679	5.476
B	173	2.004	903		924	913	4.917
C	378	2.704	2.270		1.174	873	7.399
D	156	1.469	1.244		745	504	4.118
E	86	761	548		504	508	2.407
F	90	299	133		127	217	866
G	65	219	28		33	103	448
Onbekend			53				53
Eindtotaal	1.177	9.401	7.576	4.472	3.974		26.600

De indeling van de energielabels is basis van het afgemelde label

Het gemiddelde energielabel eind 2019 zit tussen label B en C. Hiermee komt de doelstelling om het bezit van Lefier in 2021 op gemiddeld label B in zicht. Woningverbeteringen en sloop-nieuwbouw projecten zijn nodig om deze doelstelling te behalen.

Veilig wonen

Veilig wonen

Bij Lefier investeren we in betaalbare en duurzame woningen. Ook veiligheid staat hoog in ons vaandel. Als het risico op een onveilige situatie hoog is, komen we uiteraard direct in actie. Andere zaken nemen we op in regulier onderhoud of combineren we met een (des-) investeringsproject.

Wet- en regelgeving op het gebied van veiligheid verandert voortdurend. We moeten dan ook steeds blijven toetsen of ons bezit voldoet aan de laatste veiligheidseisen. Veiligheid en alles wat daarmee te maken heeft, valt bij Lefier onder Kwaliteit, Veiligheid, Gezondheid en Milieu (KVGGM). Hieronder lichten we de meest voorkomende KVGGM-onderwerpen toe.

Asbest

Tot 1994 is asbest toegepast in de bouw. Lefier bezit veel woningen die vóór 1994 zijn gebouwd. Het is dus goed mogelijk dat in deze woningen asbest is verwerkt. Lefier vindt een gezonde woon- en leefomgeving voor onze huurders belangrijk. Daarom wordt bij uitvoeringswerkzaamheden vooraf een inspectie uitgevoerd en bij het aantreffen van asbest wordt dit direct gesaneerd. De plek van asbest in woningen is dusdanig divers dat dit proces zowel voorkomt bij Dagelijks Onderhoud (bijvoorbeeld vervangen keukenblok en het saneren van asbesthoudende vloertegels), Planmatig Onderhoud (bijvoorbeeld asbest in beglazingskit of dakbedekking), sloop (asbesthoudende platen in wanden of buizen) en verduurzamingsprojecten (asbesthoudende afstandhouders voegwerk, beplating, etc). In 2019 is bij inspectie- en onderhoudswerkzaamheden voor ruim € 4 miljoen uitgegeven voor het inzichtelijk maken en daarna saneren van asbest.

Brandveiligheid

Bij wooncomplexen (appartementen) en bedrijfsonroerend goed hebben we te maken met brandveiligheid omdat bewoners dicht op elkaar wonen (appartementen) of doelgroepen kwetsbaarder zijn (ouderen, zorg) en daardoor aanvullende maatregelen nodig zijn om het wooncomplex of bedrijfsobject te laten voldoen aan wet- en regelgeving. Voor deze complexen zijn inventarisaties uitgevoerd op de grootste risico's en projecten geformuleerd om deze zaken aan te passen. Hieronder valt bijvoorbeeld het aanpassen van BMI's (brandmeldinstallaties), toegankelijk maken van vluchtwegen (brandtrappen, branddeuren) en aanpassen van compartimenten om brand- en rookoverslag te beperken. We hebben in 2019 ongeveer € 2,5 miljoen besteed aan het brandveilig maken van ons bezit.

Integrale veiligheid

De afgelopen jaren investeerden we veel in de veiligheid van ons studentenbezit en bedrijfsonroerend goed. Op meerdere gebouwonderdelen moesten aanpassingen worden gedaan om het vastgoed te laten voldoen aan wet- en regelgeving. We hebben voor dit bezit een integrale inspectie laten uitvoeren naar deze betreffende onderdelen. De herstelwerkzaamheden met een hoog risicoprofiel voeren we uit vanuit deelprojecten. Dit betreft onder andere de onderdelen asbest, brandveiligheid, gas en elektra en verwarming. Als de werkzaamheden planbaar zijn, worden deze zoveel mogelijk gecombineerd met reguliere onderhoudswerkzaamheden. In 2019 is bijna € 4,5 miljoen uitgegeven aan zowel inventarisaties en onderzoeken, als wel de fysieke uitvoeringswerkzaamheden op het gebied van veiligheid.

Constructieve veiligheid

In 2018 heeft Lefier te maken gehad met een calamiteit van een gevallen uitkragend balkon aan de West Indischekade in Groningen. Na een uitgebreid onderzoek naar de oorzaak, zijn alle 152 uitkragende balkons aan de voorzijde van dit complex voorzien van carbonstaven en nieuwe afwerklaag waarmee de constructieve veiligheid weer is geborgd en de bewoners weer gebruik kunnen maken van het balkon.

Gelijktijdig zijn van het hele bezit van Lefier de uitkragende balkonconstructies geïnspecteerd. Dit betrof in totaal 39 complexen, met ruim 1300 uitkragende balkons. De basis onderzoeken zijn inmiddels allen afgerond, de laatste aanvullende onderzoeken verwachten we in het voorjaar van 2020 af te ronden. Tot nu toe is bij één complex aan de St. Eustasiusstraat in Groningen van 48 woningen een situatie aangetroffen waarbij herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Deze zijn momenteel nog in uitvoering. Voor deze onderzoeken en uitvoeringswerkzaamheden is in 2019 ruim € 1 miljoen uitgegeven.



Constructie balkon

Aardbevingen

Lefier heeft woningen in het aardbevingsgebied die hersteld en versterkt moeten worden. Het gaat met name om woningen in de gemeente Midden-Groningen, en dan vooral in Slochteren, Schildwolde, Steendam, Tjuchem, Siddeburen en Hoogezand. In deze dorpen staan woningen van Lefier met een (licht) verhoogd risico. Opnames van de (technische) staat van de woningen zijn de basis voor versterkingsadviezen. Dan is duidelijk wat er met de woningen moet gebeuren. De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het plan van aanpak dat gemeente en Nationaal Coördinator Groningen (NCG) begin dit jaar vaststelden. De eerste maanden van 2019 is overleg gevoerd met de verschillende bewonersgroepen in de dorpen. Deze bijeenkomsten vonden plaats onder regie van gemeente en NCG. Ook huurders van Lefier zijn hiervoor uitgenodigd. In het dorp Tjuchem zijn we inmiddels gestart met de opnames.

Twee van onze woningen in Overschild moeten worden gesloopt. We willen deze woningen niet herbouwen. Bewoners krijgen elders een woning en Lefier trekt zich terug. Hierover zijn we in gesprek met de bewoners en NCG. Inmiddels kreeg één van de huurders een andere woning. Voor de andere huurder zoeken we nog naar geschikte huisvesting.

Ook van twee zorgcomplexen in Siddeburen, Siertsheerd en De Deel, is inmiddels helder dat versterking noodzakelijk is. Omdat deze gebouwen onder het zorgprogramma vallen, gaat het net wat anders dan bij een reguliere versterkingsopgave. Momenteel voeren Lefier en huurder COSIS gesprekken over mogelijke scenario's.

Aardbevingbestendig bouwen

In de stad Groningen is in de eerste helft van 2019 de gerenoveerde studentenflat De Dragant, aan de Duindoornlaan, opgeleverd. Het object is aardbevingbestendig gebouwd. De aardbevingbestendige nieuwbouwprojecten Atlantis en Molukkenstraat in Groningen zijn in tweede helft van 2019 opgeleverd. Volgens de bestaande nieuwbouwwetgeving vergoedde de NAM de meerkosten voor aardbevingbestendig bouwen. Daarnaast zijn 10 bestaande woningen in Woudbloem onder regie van de NCG aardbevingbestendig gemaakt. Om alle werkzaamheden uit te kunnen voeren, was het noodzakelijk dat de bewoners tijdelijk hun huis moesten verlaten en werden ondergebracht in wisselwoningen. Het project is gestart eind 2017 en de verwachting was dat dit project in het najaar van 2018 zou worden opgeleverd. Door diverse tegenslagen is het project medio 2019 opgeleverd.

Samenwerkingsovereenkomst met de NAM

Najaar 2015 sloten de NAM en diverse woningcorporaties in het aardbevingsgebied, waaronder Lefier (toen nog SWS), een samenwerkingsovereenkomst om circa 1.650 woningen in het gebied te versterken en te verduurzamen. Waar dat kon, zou dit gecombineerd worden met het verduurzamen en verbeteren van de woningen om zo kennis en ervaring op te doen. Een deel van de opgave uit de overeenkomst is uitgevoerd. Tot nu toe heeft Lefier vier woningen aan de Koningsakkers te Siddeburen versterkt en verduurzaamd naar nul-op-de-meter. De afgelopen jaren is er heel veel veranderd rondom de versterkingsopgave. De koerswijzigingen leidden tot heroriëntatie op de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst. Corporaties en NAM onderzochten begin 2019 gezamenlijk de mogelijkheden voor een afronding van het contract met de NAM. Inmiddels is hierover een akkoord bereikt.

Afhandeling van schade

Schades aan woningen en gebouwen worden door Lefier opgenomen en gedocumenteerd. De schade-afhandeling wordt geregeld door TCMG (Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen). Om de afhandeling van schademeldingen te bespoedigen, besloten TCMG en corporaties dat de corporaties deze schades zelf af kunnen handelen.

Huurders krijgen een vergoeding van de TCMG voor het melden van schades. Voor de werkzaamheden die Lefier uitvoert rondom de opname en afhandeling van aardbevingsschades, krijgen we compensatie van de TCMG.

Het proces van afhandeling van de schades loopt voorspoedig. Praktisch alle gemelde schades worden goedgekeurd. In het eerste kwartaal van 2019 heeft Lefier een brochure opgesteld over hoe je schades kunt melden en hoe het proces van verdere afhandeling eruit ziet. Deze brochures zijn en worden verspreid onder onze huurders in het aardbevingsgebied.

Schaepmanstraat Hoogezand

In Hoogezand viel in 2018 een van de penanten (gemetselde stenen in de gevel) van een woning aan de Schaepmanstraat uit de gevel. Hetzelfde dreigde te gebeuren bij de naastgelegen woningen. Het ging in totaal om 111 woningen, waaronder 60 huurwoningen van Lefier en 51 woningen in particulier bezit. TCMG en Lefier maakten goede afspraken over de afhandeling van de schade, zowel op organisatorisch gebied als over de kosten. Lefier heeft gezorgd voor de afhandeling van de schade aan alle woningen. De herstelwerkzaamheden aan alle 111 woningen waren in oktober 2019 afgerond. Deze werkzaamheden vallen binnen de kaders van de Woningwet.

Gezamenlijk strategisch voorraadbeleid

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (AW) drongen er bij de corporaties op aan om te komen tot een gezamenlijk strategisch voorraadbeleid. Daarmee zou het extra geld voor de aanpak van aardbevingsschade optimaal besteed kunnen worden. Bovendien zouden de corporaties gezamenlijk veel beter in kunnen spelen op toekomstige krimp. De samenwerkende corporaties in De kracht van acht (KR8) en C14 spraken hierop het voornemen uit om in 2020 tot een gezamenlijk strategisch voorraadbeleid te komen. Het gebied waar dit over gaat, is nog niet definitief bepaald. Wel is duidelijk dat het een gebied wordt waarin zowel aardbevingen als krimp voorkomen. Tijdens een overleg begin september 2019 hebben corporaties, WSW en AW de eerste inhoudelijke resultaten besproken. Ook is een plan van aanpak opgesteld voor de vervolgstappen. Een werkgroep Vastgoedsturing gaat een en ander in beeld brengen. In deze werkgroep zijn alle deelnemende corporaties vertegenwoordigd.

Betaalbaarheid



Voldoende betaalbare woningen

Lefier staat voor betaalbaar wonen

Lefier wil het wonen betaalbaar houden voor haar primaire doelgroep. Daarom streven wij ernaar dat huurders niet meer dan 30% van het netto besteedbaar inkomen besteden aan woonkosten (huur + energielasten). Het sturen op deze woonquote is geen eenvoudige opgave voor ons als woningcorporatie. Op een aantal zaken hebben we geen directe invloed, zoals de stijging van de energielasten en de inkomensontwikkelingen. Ons energiebeleid is gericht op verduurzaming van woningen en het verlagen van de woonlasten. Door hier maximaal op in te zetten, zorgen we ervoor dat zo min mogelijk huurders te maken krijgen met stijgende energielasten. In 2019 onderzochten we de inkomensontwikkelingen van onze doelgroep en de bestedingsruimte voor woonlasten. We keken daarbij met name naar de huishoudens die moeten rondkomen van een niet-veel-maar-toereikend-budget (SCP/NIBUD). De uitkomsten gaan we gebruiken om te bepalen of de voorraad van Lefier aansluit bij de bestedingsruimte van de huurders in ons werkgebied. Daarnaast moet dit ons gaan helpen met het formuleren van een nieuwe doelstelling en monitoring op het gebied van betaalbaarheid.

Huurbeleid

Op 1 september 2018 ging ons nieuwe huurbeleid in. Het belangrijkste uitgangspunt is dat de huurprijs een afspiegeling is van de kwaliteit van de woning. Anders gezegd, voor een woning met meer kwaliteit geldt een hogere huurprijs. We stellen de huurprijs vast op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) en maken hiermee gebruik van objectief vastgestelde en toetsbare onderdelen. De WOZ-waarde van de woning en de energetische kwaliteit (via de energielabels) krijgen extra gewicht in het nieuwe huurbeleid.

In 2019 stelden we samen met het GROBOS (Groninger Bewonersoverleg Studentenhuisvestiging) het huurbeleid voor onze studentenwoningen vast. Het beleid geldt voor zelfstandige én onzelfstandige woningen. Zo zorgen we voor een breed uitlegbare huurprijs. Het nieuwe huurbeleid voor de studentenportefeuille geldt vanaf 1 juli 2020.

Energie-prestatievergoeding

De basis van een nul-op-de-meter- woning is het 'niet meer dan nu'-principe. Met andere woorden: huur en energielasten voor de zittende huurder worden niet hoger. In april stelden we samen met de huurdersorganisaties een nieuw beleid voor de energie-prestatievergoeding (EPV) vast. Als we in de toekomst een woning nul-op-de-meter maken, brengen we 50% van het maximale wettelijke tarief in rekening. Het maximale tarief is €1,45 per vierkante meter. Bij deze huurders houden we ook rekening met wat zij de afgelopen jaren betaalden aan energielasten. Ze gaan niet meer betalen dan het gemiddelde over de afgelopen drie jaren. Daar stemmen we de EPV op af. Bij nieuwbouwwoningen gaan we uit van 50% van het maximale wettelijke tarief. Daar is immers geen historisch verbruik van bekend.

We innen momenteel 342 energieprestatievergoedingen van nul-op-de-meter-woningen.

ZAV beleid

ZAV staat voor 'zelf aangebrachte verbeteringen'. In 2019 begonnen we met het maken van nieuw beleid hiervoor. Tijdens een aantal bijeenkomsten hebben we hierover overlegd met afgevaardigden van onze huurdersorganisaties. We hebben de bestaande beleidstukken bij elkaar gelegd en dit gebruikt als basis om te komen tot een nieuw stuk. Hiermee werken we toe naar een breed gedragen ZAV-beleid, dat huurders de ruimte geeft om van hun huis hun thuis te maken. Tegelijkertijd willen we heldere kaders stellen, zodat we voldoen aan onze eigen doelstellingen en verantwoordelijkheden. Het nieuwe ZAV-beleid moet willekeur voorkomen en eenheid brengen in de wijze waarop Lefier hiermee omgaat. Voor alle huurders gelden dezelfde spelregels. We verwachten dat in 2020 nog een laatste bijeenkomst van de werkgroep nodig is. Dan kunnen we het beleid laten vaststellen en in de loop van 2020 invoeren. We gaan de invoering van het ZAV-beleid uitstellen, totdat de veranderingen in het verhuurmutatieproces eerst goed zijn verankerd in onze werkwijzes.

Jaarlijkse huurverhoging

2019 was het eerste volledige jaar nadat we ons huurbeleid in 2018 hebben ingevoerd. Dit jaar stond in teken van enkel huurverhoging of bevroering. Huurders met huurprijzen waarbij de streefhuur hoger was dan de huidige huurprijs hebben een huurverhoging gekregen van maximaal 4,1%. Bij huurders waarbij de nieuwe streefhuur lager is dan de huidige huurprijs hebben we de huren bevroren.

In de gemeente Midden-Groningen hebben we de invoering van ons nieuwe huurbeleid nog moeten uitstellen. Vanwege gemaakte prestatieafspraken vond in Midden-Groningen geen huurverhoging plaats.

Studentenkamers (onzelfstandige sociale woningen) vielen ook niet onder dit nieuwe huurbeleid. We zijn bezig met het vaststellen van een eigen huurbeleid voor deze doelgroep. Zij kregen in 2019 een huurverhoging van 1,6% per 1 juli 2019.

Huurincasso en aanpak huurachterstanden

Huurachterstanden

In 2019 bleven de huurachterstanden gelijk. Uitgangspunt bij de aanpak van huurachterstanden is dat we zo vroeg mogelijk met huurders in contact komen als er betalingsproblemen zijn. Dat kan telefonisch, op kantoor of via een huisbezoek. Via het gesprek zoeken we samen met de huurder naar een passende oplossing voor het ontstane probleem. Zo voorkomen we dat schulden te hoog oplopen.

Net als in 2018 was de huurachterstand voor sociale huurwoningen in 2019 1,3%.

Dat het proactief contact zoeken met huurders vruchten afwerpt, blijkt uit de vermindering van het aantal deurwaardersdossiers. Was dit aantal eind 2018 nog 1299, eind 2019 was dit gedaald naar 1059.

We verwachten dat de huurachterstanden in 2020 verder zullen dalen. Vanaf dit jaar werken we namelijk met een vernieuwd proces huurincasso, ondersteund door creditmanagementsoftware. Een centraal team voert dit proces (grotendeels) uit, waarbij er veel aandacht is voor persoonlijk contact via huisbezoeken. De software zorgt ervoor dat we groepen huurders beter (digitaal) van dienst kunnen zijn. Ook stelt het ons in staat om problemen bij huurbetalingen eerder te signaleren. Dat maakt meer gericht, persoonlijk contact op maat met onze individuele huurders mogelijk.

Ook in 2019 investeerden we lokaal in de samenwerking met onze sociale partners. Mooie voorbeelden zijn de VoorzieningenWijzer, samenwerking met sociale teams en samenwerking met preventiemedewerkers van de kredietbanken.

Huurachterstanden (% van de huuropbrengst)

Huurachterstanden (% van de huuropbrengst)	Begroting 2019	Realisatie 2019
SOCIALE HUUR	1,00 %	1,25 %
Zittende huurder	0,60 %	0,69 %
Vertrokken huurders	0,40 %	0,56%
VRIJE SECTOR / BOG	1,52 %	2,42 %
Zittende huurder	0,74 %	1,27 %
Vertrokken huurders	0,78 %	1,15 %
TOTAAL	1,04 %	1,35 %
Zittende huurder	0,61 %	0,74 %
Vertrokken huurders	0,43 %	0,61 %

Ontruimingen door huurachterstand

In 2019 zijn 54 woningen ontruimd, waarvan 38 vanwege huurachterstand. Dit is een stijging ten opzichte van 2018 (31). Waar huurachterstand tot een ontruiming leidt, is er steeds vaker sprake van complexe psychosociale of psychiatrische problematiek, met financiële moeilijkheden als gevolg. Ondanks alle inspanningen die we samen met onze partners leveren, is het zeer lastig om deze bewoners te bereiken en deze ontruimingen te voorkomen.

Samen met onze sociale partners blijven we ons inzetten om het aantal ontruimingen terug te brengen.

Overige ontruimingen

In 2019 ontruimden we zes keer een woning vanwege hennep en/of drugs. We zien het aantal gestaag toenemen. Dat komt enerzijds omdat het meer voorkomt, anderzijds omdat de politie zich actiever opstelt. Zoals afgesproken in de Hennepconvenanten, gaan we altijd over tot ontbinding van de huurovereenkomst bij constatering van een wietplantage in een woning. Dit gebeurt meestal op last van de burgemeester, die de woning laat sluiten.

Huurderving zelfstandige eenheden

In 2019 was het verlies door leegstand (huurderving) van sociale zelfstandige huurwoningen 0,83%, iets meer dan de begrote 0,7%.

Midden-Groningen (0,49 %) en de doelgroep Studenten in zelfstandige eenheden (0,16%) bleven ruim binnen de norm. De overschrijding is deels veroorzaakt door leegstand als gevolg van lopende projecten. In verschillende delen van ons werkgebied lieten we woningen leeg om de voortgang van projecten niet te hinderen. Daarnaast is de overschrijding deels te

wijten aan 'aanloopleegstand' in de opgeleverde woningen. Een voorbeeld hiervan is Polaris. Deze 206 eenheden zijn weliswaar in één keer opgeleverd aan het gebiedsteam, maar konden niet allemaal direct worden verhuurd omdat de liften nog niet werkten en de aannemer nog bezig was.

Woningen stonden ook langer leeg omdat we de wisseling van huurder gebruikten om te onderzoeken hoe we de mutatiekosten konden verlagen. Daarnaast zorgde het veelvuldig verwijderen van asbest voor meer leegstand.

De overige huurderwisseling bleef tot de zomer ruim binnen de norm. Dit is mede te danken aan onze forse inzet op aansluitende verhuur en het vlotter doorlopen van het mutatieproces.

Ook interne factoren waren van invloed op de huurderwisseling, zoals de introductie van de nieuwe release van onze bedrijfssoftware R17. Een ander voorbeeld is de introductie van hoofdaannemers per gebied voor mutatie en onderhoudswerkzaamheden, tegelijkertijd met de reorganisatie van het verhuurmutatieproces. Dit zorgde voor extra werkdruk en onrust op de werkvloer en had z'n (negatieve) weerslag op het resultaat.

Huurderwisseling onzelfstandige eenheden

Voor 2019 rekenden we bij de onzelfstandige eenheden (woningen of kamers waarbij huurders faciliteiten delen) op een verlies van maximaal 1% . In de praktijk was de huurderwisseling het afgelopen jaar erg wisselend. Met name in de maanden mei tot en met augustus leden we relatief veel verlies. Dat komt omdat we in deze periode alle 314 eenheden van De Dragant, een gerenoveerd studentencomplex, in één keer moesten verhuren. Dat is niet helemaal gelukt. Daarnaast hielden we het hele jaar diverse onzelfstandige eenheden bewust leeg. Zo konden we daar huurders huisvesten die vanwege renovatiewerkzaamheden moesten verhuizen uit een ander groot studentencomplex, De Esdoornflat (met zo'n 320 eenheden).

Al met al was de gemiddelde huurderwisseling voor onzelfstandige eenheden in 2019 3,36%. Ter vergelijking: de huurderwisseling voor onze reguliere huurwoningen was slechts 0,34%.

Huurachterstanden en huurderwisseling Commercieel Vastgoed

De afdeling Makelaardij van Lefier verhuurt vrije sector woningen, bedrijfspanden, maatschappelijk vastgoed en parkeerplaatsen. De totale huurachterstand bij Makelaardij bedroeg eind 2019 zo'n € 362.000 (2,3%) en is daarmee hoger dan begroot (1,5%). Een groot deel van de huurachterstand, ruim € 171.000, komt voor rekening van vertrokken huurders. Ruim € 131.000 is huurachterstand voor bedrijfsnonroerendgoed, de overige € 40.000 gaat om huur voor vrijesectorwoningen. Het andere deel van de achterstand van Makelaardij, zo'n €190.000, is huurachterstand van zittende huurders (ruim € 137.000,- bedrijfsnonroerendgoed en ruim € 53.000,- vrije sector woningen).

De begroting 2019 hield rekening met 2,5% huurderwisseling in de vrije sector. Uiteindelijk kwamen we uit op 2,56%. De mutatiegraad (hoe vaak wisselt een woning van huurder) bedroeg in 2019 meer dan 25%, oftewel 159 woningen. Alleen al in de Tasmantoren waren 37 wisselingen (ruim 40%). De hoge mutatiegraad in de Tasmantoren is onder meer het gevolg van de verhuur van meerdere appartementen aan bedrijven en het effect van huurders die tijdelijk huren ter overbrugging van twee koopwoningen. De gemiddelde huurderwisseling bij het bedrijfsnonroerendgoed is met 4,3% (circa € 395.000) veel lager dan de begrote 6% en is in lijn met wat de markt laat zien.



In 2019 was de mutatiegraad in de Tasmantoren ruim 40%.

Onze mensen en organisatie



Lefier en haar medewerkers

Aantal medewerkers

Op 31 december 2019 waren er 346 medewerkers bij Lefier in loondienst, samen goed voor 312 fte. Het afgelopen jaar nam de formatie door (natuurlijk) verloop af met 25 fte. Ook voor de komende jaren neemt de formatie verder af door digitalisering en een efficiëntere bedrijfsvoering.

Eind 2019 is het verhuurmutatieproces vernieuwd. Het proces is gedigitaliseerd en herschikt. Hierdoor komt de functie van verhuurmakelaar per 1 januari 2020 te vervallen en nemen we in 2020 van 27 medewerkers afscheid.

In-, door- en uitstroom:

In 2019 hadden we 42 vacatures waar 52 interne kandidaten op hebben gereageerd. Hierdoor en door andere interne verschuivingen vervulden 19 medewerkers tijdelijk een andere functie bij Lefier en kregen 23 medewerkers een andere vaste functie binnen onze organisatie.

Duurzaam inzetbaar

In 2019 zijn we gestart met het ontwikkelen van leerlijnen. Leerlijnen geven medewerkers handvatten hoe ze zich verder kunnen ontwikkelen in de functie en mee kunnen groeien met de organisatie. In 2020 verbinden we deze leerlijnen aan de Lefier Academie.

In 2019 hebben we ook ontwikkelfaciliteiten opgezet. Deze zijn gebundeld in een boekje, en voorzien van de slogan: 'Wie bij Lefier werkt, wordt steeds knapper', aangeboden aan alle medewerkers van Lefier. De faciliteiten zijn tot stand gekomen in samenwerking met de OR en ondersteunen medewerkers bij de duurzame ontwikkeling binnen en buiten Lefier. Het gaat hier enerzijds om persoonlijke ontwikkeling en groei, maar ook om vitaliteit om de laatste jaren voor je pensioen met plezier bij Lefier te kunnen blijven werken.

In 2019 hebben 40 medewerkers een persoonlijk ontwikkelassessment gevolgd om inzicht te krijgen in hun persoonlijke ontwikkelmogelijkheden en kansen. In 2020 ondersteunen we dit door deze persoonlijke assessments te koppelen aan o.a. Leerlijnen en ontwikkelassessments. Hiermee krijgen medewerkers en leidinggevendenden tools in handen om concreet en zichtbaar te werken aan individuele en organisatieontwikkeling.

Opleiding en ontwikkeling

In 2019 hebben medewerkers in totaal zo'n € 81.000 besteed aan persoonlijke ontwikkeling vanuit het budget dat vanuit de CAO is toegekend. Daarnaast betrof de opleidingspost voor genoten Lefierbrede opleidingen (ihkv management ontwikkeling, leantrainingen en trainingen rondom Arbo verplichtingen) € 296.000. Aan functiegerichte opleidingen op individueel niveau is in 2019 een bedrag van € 441.000 uitgegeven.

Stage en leerwerkplekken

We stellen ieder jaar stageplaatsen beschikbaar. In 2019 heetten we 24 mbo/hbo en bbl stagiaires welkom op verschillende afdelingen en locaties binnen Lefier.

Ziekteverzuim

Het verzuim is dit jaar ten opzichte van 2018 gedaald van 5,46% naar 5,09%. Het kort en middellang verzuim is dit jaar gedaald. Maar we zien dat het lang en extra lang verzuim is gestegen. Vanuit de goede ervaringen in 2019 geven we ook in 2020 met behulp van gerichte interventies aandacht aan het verzuim.

Wie bij Lefier werkt, wordt steeds knapper.



Alles over de mooiste manieren op weg naar meer
werkplezier en meer kansen op fijn, zinvol werk.

lefier

Voor kant van het boekje voor alle medewerkers en managers van Lefier

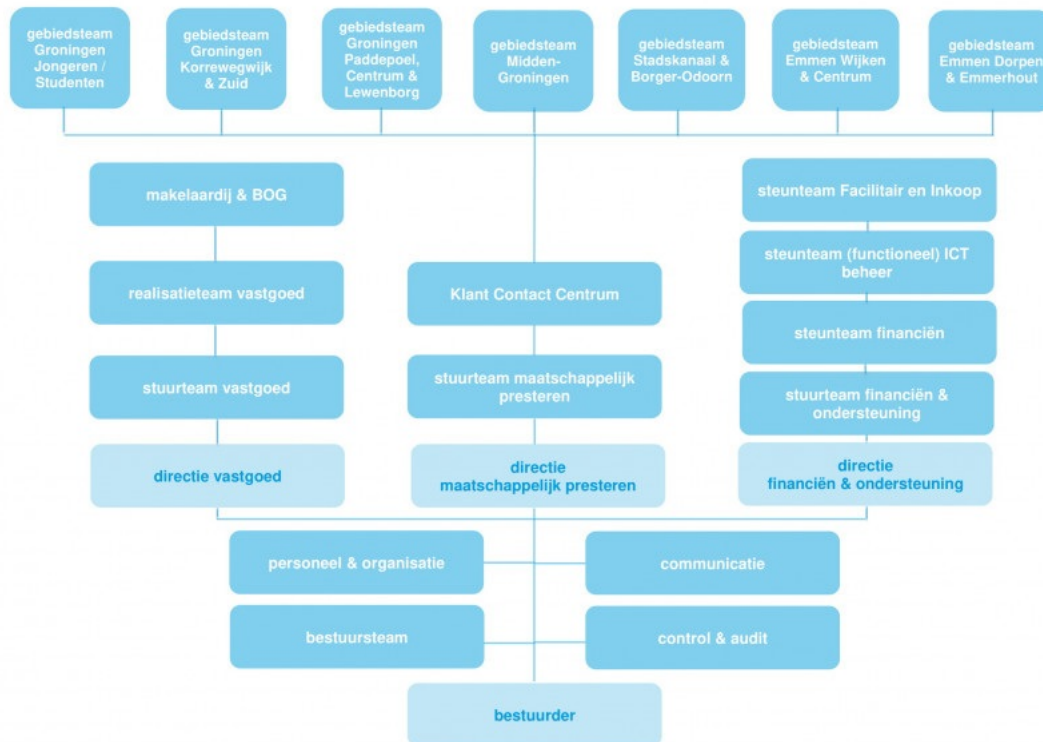
Doorontwikkeling Lefier

Voor de periode 2016-2020 heeft Lefier het Doorontwikkelplan Goed Wonen, Stabiele Basis opgesteld. Doel van dit doorontwikkelplan was om de verbeterpunten van de visitatie uit 2016 aan te pakken en de bedrijfslasten in vier jaar terug te brengen naar het sectorgemiddelde.

2019 heeft in het teken gestaan van het verder verbeteren van de twee hoofdbedrijfsprocessen dagelijks onderhoud en verhuur en incasso. Over wat gebeurd is binnen dagelijks onderhoud is veel te lezen in het hoofdstuk Rentmeesterschap. Dit proces hebben we kunnen doen zonder ingrijpende consequenties voor de organisatie en medewerkers. Anders is dat geweest bij het verhuurproces. Daar heeft een ingrijpende reorganisatie plaats gevonden, waarbij ruim 21 formatieplaatsen geschrapt zijn en het proces eenvoudiger, digitaler en klantvriendelijker is gemaakt.

Mede dankzij deze stappen ligt Lefier op koers om in het laatste jaar van het Doorontwikkelplan op het punt te komen dat niet alleen de maatschappelijke doelstellingen uit het plan, maar ook de verlaging van de organisatiekosten, in voldoende mate gerealiseerd zijn.

Organogram Lefier



A photograph of a woman with short grey hair, wearing a light blue jacket over a black and white patterned top, supervising two children on a red metal playground structure. The boy on the left is wearing a denim jacket over a yellow hoodie and a black t-shirt with 'rush / canice TRUE DENIM HEROES' printed on it. The girl on the right is wearing a dark blue leather-style jacket, light blue jeans, and glasses. The woman is holding the girl's hand as she sits on the structure. The background shows a residential area with trees and a brick building.

Bestuur en toezicht

Normen voor goed bestuur

Governancecode Woningcorporaties

Governance gaat over de wijze van besturen, de gedragscode en het toezicht dat daarbij hoort. Lefier onderschrijft de Aedescode (Aedes is de overkoepelende vereniging van woningcorporaties) en past de principes van de Governancecode Woningcorporaties toe bij de inrichting van de bestuurlijke organisatie. De Governancecode Woningcorporaties geeft weer hoe woningcorporaties denken over goed bestuur en toezicht en gaat hierbij onder meer in op voorbeeldgedrag, transparantie, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing. Lefier ziet de Governancecode als een richtlijn voor de verbetering van haar kwaliteit, het afleggen van verantwoording en transparantie. In 2019 is binnen Lefier niet afgeweken van de Governancecode.

In november 2019 hebben VTW en Aedes een geactualiseerde versie van de Governancecode vastgesteld. Deze ligt in het verlengde van de Code 2016 en kent de volgende vijf principes:

1. Principe 1 Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht
2. Principe 2 Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
3. Principe 3 Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar
4. Principe 4 Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen
5. Principe 5 Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten

Meer informatie over Corporate Governance vindt u op de [website van Lefier](#).

Governancekader Lefier

Lefier stelt hoge eisen aan kwaliteit en professionaliteit van governance en hanteert een integraal governancekader. Dat betekent dat:

- de governance is vormgegeven conform moderne eisen aan goede governance;
- de governance is vastgelegd en transparant gemaakt in handzame documenten;
- governance is een onderwerp dat leeft bij alle intern betrokkenen, zij hebben zich de principes van goede governance eigen gemaakt;
- de governance is terug te zien in opvattingen, houding en gedrag van bestuur, directeuren, leden van de raad van commissarissen en medewerkers.

Bestuur

Bestuursmodel

De bestuurder van Lefier is resultaatverantwoordelijk voor de gehele corporatie. Als eindverantwoordelijke ontwikkelt zij in samenspraak met de directeuren de strategische koers. De bestuurder realiseert de strategische positie, de maatschappelijke prestaties, de strategische doelen, de identiteit, de (financiële) continuïteit, verwerkelijkt de missie en is belast met de algehele leiding. De bestuurder stelt het beleid van de corporatie vast dat mede is ontwikkeld door de directeuren en toetst het beleid aan de strategische uitgangspunten en de regelgeving, met als doel het verwezenlijken van de missie en de strategische visie.

Reglement bestuur, reglement bestuur-directeuren

De taken en bevoegdheden van de bestuurder zijn vastgelegd in het reglement bestuur. Het reglement bestuur-directeuren bevat de taken en mandaten van de directeuren. In het reglement bestuur is ook een kader opgenomen voor de rolverdeling tussen bestuur, raad van commissarissen, audit & control en medezeggenschap (intern en extern). Het kader voldoet aan de eisen die hieraan gesteld worden door BTiV, Burgerlijk Wetboek, Woningwet, Wet op de Ondernemingsraden en Wet Huurder – Verhuurder.

Strijdige belangen

Elke vorm of schijn van belangenverstrengeling tussen Lefier en de bestuurder wordt vermeden. In 2019 was geen sprake van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder, zoals bedoeld in artikel 3.7 van de Governancecode Woningcorporaties.

Vergaderingen

Type vergadering	Deelnemers	Aantal vergaderingen
Bestuursoverleg	Bestuurder, bestuurssecretaris, bestuurssecrетаresse	29
Directeurenoverleg – ter voorbereidende besluitvorming	Bestuurder, directeuren, concern controller, bestuurssecretaris en op agenda-basis: manager P&O en manager communicatie	31
Strategisch directeurenoverleg	Bestuurder, directeuren, concern controller, bestuurssecretaris en op agenda-basis: manager P&O en manager communicatie	23
Inhoudelijke één of tweedaagse vergadering	Bestuurder, directeuren, managers	4 x driedaagse Comenius

Bestuur Lefier 2019

Bestuurder	M/V	Zittingsperiode	Functie bij Lefier en nevenfuncties	PE-punten in 2019
M.G. van Olffen (Matthieu) 02-07-1967	M	vanaf 01-12-2018 t/m 06-01-2019	Waarnemend bestuurder Lefier Nevenfuncties: - Lid van de deelnemersraad van het WSW - Penningmeester van stichting Meent van der Sluis	N.v.t.
M. Drijver (Margriet) 23-07-1954	V	Vanaf 07-01-2019 t/m 31-12-2019	Bestuurder Lefier Nevenfuncties: - Eigenaar Drijver Advies en Toezicht - Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Travers in Zwolle - Bestuurlijk Boegbeeld De Renovatieversneller in dienst van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	94 punten

Verslag ondernemingsraad Lefier

OR-leden beseffen het niet altijd, maar zij zijn het geweten en het geheugen van een bedrijf, de luis in de pels en een cultuurdrager. Het is belangrijk om met elkaar te praten over wat er goed en slecht gaat in het bedrijf en wat beter moet. Maar zonder helder omschreven rechten slaat de vrijblijvendheid toe. Dat verwoordde OR-lid Henk van Petten al in 1957 bij de installatie van de OR van Albert Heijn. Namens de gekozen leden zei hij: "Niemand zegt boven de wieg van een pasgeboren baby: 'Dat wordt een mislukking.' Wanneer we de OR zien als een harmonisch orkest, waarbij de dirigent en de orkestleden hun uiterste best doen een goed concert te geven, dan heeft de OR wel degelijk zin. Wij leden van de OR willen onze dirigent dan ook vragen: Wij zullen onze uiterste best doen om het samenspel met u te leren, maar geef ons dan ook een goed instrument om het te leren en geen fluit met één of twee tonen."

In 2020 bestaat de Wet op de ondernemingsraden 70 jaar. Terugkijkend op 2019, heeft de motivatie waarmee deze wet toentertijd is ingediend nog steeds niet aan kracht ingeboet.

Terugblik 2019

2019 was een stormachtig jaar waarin veel zaken de revue passeerden. Eén daarvan is dat de beoogde OR-verkiezingen in maart 2019 niet doorgingen. Er waren niet genoeg kandidaten vanuit het bedrijf en vakbonden.

Ook als OR moesten wij meebewegen op de economische, politieke, maar ook op bedrijfsmatige conjunctuurgolven. Het was een jaar met grote tegenstellingen en een enerverend krachtenveld. We hebben afscheid moeten nemen van een groep collega's Verhuurmakelaars waarmee ook een persoonlijke band was opgebouwd. Dit is de organisatie, maar ook de individuele leden van de OR, niet in de koude kleren gaan zitten.

Het was ook het jaar dat wij intensief en op een goede en constructieve manier samenwerkten met onze interim-bestuurder Margriet Drijver. Wij waren het niet altijd met elkaar eens, maar dat hoeft en moet ook niet. Juist door tegenstellingen komt een gezonde discussie op gang. De discussies zijn steeds met respect voor elkaar en voor elkaars standpunt gevoerd.

We zijn in 2019 gestart met het herstellen van de relatie met de vakbonden. Dat was nodig, omdat wij in 2018 lijnrecht tegenover elkaar stonden en van mening verschilden over de invulling van de 'zekerheden' die werden benoemd in de Ontwikkefaciliteiten. De toenmalige bestuurder zag samen met de OR deze weeffout en trok de bestuurlijke verantwoordelijkheid naar zich toe. In overleg met de OR zijn de zekerheden uit de Ontwikkefaciliteiten weggehaald. Deze aanpassing was het vertrekpunt voor de georganiseerde rondetafelgesprekken begin 2019. Door deze rondetafelgesprekken werd de directie ook zichtbaarder en aanspreekbaar voor de medewerkers van Lefier.

De verstandhouding tussen OR en de vakbonden is mede daardoor weer genormaliseerd. Zo konden we samen oog blijven houden voor de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en binnen Lefier. Wij trokken gezamenlijk op in het optimalisatie- en reorganisatietraject Verhuurmutatie- en incassoproces, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.

In het voorjaar van 2019 beëindigde Conchita Abdoelsaboer haar werkzaamheden als ambtelijk secretaris voor de OR. Ze koos voor een andere richting binnen Lefier. De OR bedankt haar voor haar waardevolle bijdrage aan de ontwikkeling van de OR en haar betrokken inzet. Per 1 april 2019 startte Annemarie Zieck als nieuwe ambtelijk secretaris.

In 2019 overlegden we negen keer met de bestuurder en drie keer met een delegatie van de Raad van Commissarissen. Naast de advies- en instemmingsaanvragen besteedden we veel aandacht aan het optimalisatie- en reorganisatietraject Verhuurmutatie- en incassoproces en wat dit in onze organisatie teweeg bracht.

Adviesaanvragen

In 2019 bracht de OR over de volgende onderwerpen advies uit aan de bestuurder:

- Profiel bestuurder
- Kaderbrief 2020-2029
- Benoeming bestuurder
- Plan van Aanpak Verhuurmutatieproces
- Reorganisatie Verhuurmutatie- en Incassoproces
- Kaders ontwikkeling MADS (management-assistentes en directie-secretarissen)

Instemmingsverzoeken

Naast het behandelen van adviesaanvragen stemden we in 2019 in met drie instemmingsverzoeken:

- Werving & Selectie
- Risico Inventarisatie en Evaluatie
- Kwaliteitsmonitoring KCC

De OR kreeg nog twee andere instemmingsverzoeken voorgelegd: Secundaire arbeidsvoorwaarden en Ontwikkefaciliteiten. Gedurende het proces en in overleg met de bestuurder constateerden we dat deze instemmingsverzoeken een andere kwalificatie hebben gekregen, waardoor ze niet meer instemmingsplichtig zijn.

Vooruitblik 2020

We beginnen het jaar 2020 met het verwelkomen van ons nieuwe OR-lid Janna Speelman en onze nieuwe bestuurder Elles Dost. Margriet Drijver zal zaken in een overdrachtdossier aan haar overgedragen, waarmee de continuïteit van ingezette stappen is gewaarborgd.

2020 wordt het jaar van de afronding van het Doorontwikkelplan 2016-2020 en het jaar van de implementatie van het Verhuurmutatieproces.

Wij zien als een belangrijke taak voor de nieuwe bestuurder om het directieteam samen te stellen en verder te gaan bouwen aan de organisatie. In het voorjaarsoverleg artikel 24 spreken we met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen en de bestuurder. Op de agenda staan de doorontwikkelkoers van Lefier na 2020 en de daarbij behorende adviesaanvragen en instemmingsverzoeken.

Een van de uitdagingen voor 2020 is hoe we de medezeggenschap binnen Lefier gaan waarborgen voor de toekomst, zodat de Wet op de Ondernemingsraad ook na 70 jaar nog steeds waardevol is voor Lefier.

Toezicht vanuit Raad van Commissarissen

Reflectie op toezicht

De raad besteedde in 2019, net als in 2018, veel tijd aan een aantal dossiers die meerjarig aandacht vragen om zaken goed te volgen en te borgen. De wisselingen in de bestuur en directie van Lefier waren aanleiding en reden om de koers van de organisatie te beschouwen en met het inzicht dat dat opleverde, erop toe te zien dat deze op een aantal punten aangescherpt werden.

De raad kwam één keer bijeen in een gezamenlijke studiebijeenkomst over vastgoedsturing, één keer voor de zelfevaluatie, vijf keer in een formele RvC-vergadering en drie keer in een extra overleg. Bij deze bijeenkomsten bespraken we de ontwikkeling van de Lefier-organisatie, het waarborgen van de financiële continuïteit, de reorganisatie van het verhuurproces, klantgericht werken en de digitalisering van dienstverlening, de relatie met stakeholders, de verduurzaming van de woningvoorraad en de werving en selectie van de nieuwe bestuurder. Het toezicht- en toetsingskader was steeds leidend bij de vele thema's die via de agenda van de raad zijn besproken en waar besluiten over zijn genomen.

De voorgenomen verkoop van het Pepergasthuis in Groningen was regelmatig onderwerp van gesprek tussen bestuurder en raad. De politieke gevoeligheid van deze verkoop en het debat dat daarbij ontstond, verhouden zich lastig tot de rol van een in beginsel apolitieke organisatie als een woningcorporatie, die handelt binnen de grenzen van een vastgesteld wettelijk kader. We vervulden ook onder die omstandigheden de rol van klankbord voor de bestuurder. Daarbij toetsten we ideeën en handelen steeds vanuit de uitgangspunten van goed bestuur, consistentie en een zuiver moreel kompas.

Samenstelling raad van commissarissen

per 31 december 2019:

Leden/ geboortedatum	Functie RvC en RvC-commissie	Beroep en nevenfuncties	Presentie reguliere vergaderingen	PE- punten in 2019
H. Donkervoort (Ineke) (V) 01-04-1953	Lid op voordracht van huurdersorganisaties voorzitter commissie maatschappelijk presteren	Beroep: directeur ID Management advies • lid raad van commissarissen Kabelhoord • lid Raad van Toezicht Openbaar Onderwijs Groningen • voorzitter raad van toezicht RIBWGO* • lid raad van toezicht, Sportbedrijf De Fryske Marren • lid raad van commissarissen Wonen Noord West-Friesland* • lid raad van toezicht KNSB • lid klachtencommissie goed bestuur mbo • lid Beroepscommissie Onderwijsgeschillen mbo/hbo	5/5	13 punten
L.T. van Bloois (Leendert) (M) 16-10-1954	Lid voorzitter auditcommissie	• lid raad van toezicht van het Flevo-landschap • Voorzitter Raad van Commissarissen van Woningstichting Naarden • lid Raad van Toezicht Zorggroep Apeldoorn* • lid Raad van Toezicht Stichting Maeykehiem	5/5	7 punten
H.W.H.M. van Kesteren (Herman) (M) 09-06-1953	Lid lid auditcommissie voorzitter commissie bestuurszaken	Beroep: zelfstandig adviseur Romivo BV • lid raad van toezicht Taktus Verslavingszorg* • lid raad van toezicht Revalidatie Friesland	4/5	17 punten
W. van Gent (Ineke) (V) 21-06-1957	Lid op voordracht van huurdersorganisaties lid commissie maatschappelijk presteren	Beroep: Burgemeester gemeente Schiermonnikoog • voorzitter KNRM Schiermonnikoog (tot 01-05-2019) • DB-lid en vice vz van de gemeenschappelijk regeling "De Waddeneilanden" • portefeuillehouder duurzaamheid • plv. lid samenwerkingsverband BES eilanden • plv. lid interbestuurlijk dossierteam (IBT) • lid stuurgroep energie Friesland • plv. lid werelderfgoed stuurgroep • lid stuurgroep nieuw bezoekerscentrum Schiermonnikoog • lid overlegorgaan Nationaal Park Schiermonnikoog • portefeuillehouder openbare orde en veiligheid, handhaving, boeren, duurzaamheid, cultuur en bestuurlijke contacten	4/5	5 punten
E.V. Koenen (Eric) (M) 02-03-1958	Voorzitter lid commissie bestuurszaken	Beroep: DGA/Partner Doorwerthgroep bv • lid raad van toezicht Atria Amsterdam • bestuurslid Foundation for corporate education • lid raad van toezicht Scholengemeenschap Pantarijn (Wageningen-Rhenen-Kesteren)	5/5	5 punten

Jaarlijks evalueert de raad het eigen doen en laten. In 2019 gebeurde dat op 1 maart. Voorafgaand vond een governancecheck plaats. Daarbij wordt het doen en laten van de raad getoetst aan het eigen governance- en toezichtkader, de Governancecode en de relevante delen van de Woningwet. Ook is gekeken naar de verdeling in kennis en competenties, zoals vastgelegd in de door de Autoriteit Woningcorporaties ontwikkelde competentiematrix. In tegenstelling tot 2018, kwam de zelfevaluatie zonder externe begeleiding tot stand. Het gesprek bracht verder focus aan in het proces van teamvorming in de raad en het bevorderen van het open gesprek met niet alleen de bestuurder, maar ook de drie directeuren. Terugkijkend op 2019 ervaart de raad een duidelijk positieve ontwikkeling in de openheid en toegenomen ruimte voor actief toezicht en de klankbordrol. De wijze waarop Margriet Drijver als interim-bestuurder daarin opereerde, heeft de raad als zeer positief ervaren. Ook heeft de raad gezien dat bestuur, directie en management gezamenlijk investeerden in een Comeniusleergang. Deze bevorderde de onderlinge verbinding en droeg bij aan het voeren van open en eerlijke gesprekken, of, in de woorden van Comenius, ‘het vrijmoedig spreken’.

Het voeren van open en eerlijke gesprekken was ook nodig, omdat in de loop van 2019 de tussentijdse rapportages tot twee keer toe stevige tegenvallers lieten zien. Bovendien bleek er in het voorjaar een reorganisatie in het verhuurproces noodzakelijk. 2019 liet zien dat Lefier voor het behalen van de hoge volkshuisvestelijke ambities (lage woonlasten, hoge investeringen) harder moet werken aan kostenbewustzijn. We zien hierin een duidelijke omslag in de organisatie en bij management en directie. We hebben vertrouwen dat de gemaakte keuzes ertoe leiden dat Lefier vanaf 2020 op het kostenniveau zit dat past bij de doelstellingen uit het Doorontwikkelplan 2016-2020. Het afgelopen jaar bracht ook bij Lefier een zeer gewenste verandering in *mindset* richting kostenbewustzijn en klantgerichtheid.

Rooster van aftreden

Naam	Benoemd op	Herbenoembaar op	(Uiterste) datum van aftreden	Toelichting
E.V. Koenen	24-11-2017	24-11-2021	24-11-2025	Twee termijnen van vier jaar
H.W.H.M. van Kesteren	9-3-2012, herbenoemd per 9-3-2016	niet	9-3-2020	Twee termijnen van vier jaar
H. Donkervoort	17-4-2013, herbenoemd per 17-4-2017	niet	17-4-2021	Twee termijnen van vier jaar
L.T. van Bloois	10-5-2016	10-5-2020	10-5-2024	Twee termijnen van vier jaar
W. van Gent	1-1-2017	1-1-2021	1-1-2025	Twee termijnen van vier jaar

Per 7 april 2020 is de heer Wichert van Olst als opvolger van de heer van Kesteren tot de RvC is toegetreden.

In 2019 was er twee keer overleg conform artikel 24 WOR tussen RvC (commissie bestuurszaken), OR en bestuurder, waarbij we de ontwikkeling van de organisatie bespraken en beelden uitwisselden.

In 2019 sprak de RvC ook regelmatig met de huurdersorganisaties. Zo waren we in maart als toehoorder bij het reguliere bestuurlijk overleg over de jaarlijkse Kaderbrief. In juli nam een delegatie van de RvC deel aan een informeel overleg tussen huurdersorganisaties, bestuur/directie en een delegatie van de RvC.

Tot slot maakte de commissie maatschappelijk presteren in de laatste maanden van 2019 weer een start met de periodieke ronde langs de afzonderlijke huurdersorganisaties.

RvC-commissies

Soort commissie	Inhoud/ verantwoordelijkheid	Overleg	Onderwerpen o.a.
Commissie bestuurszaken	Vorbereiding en deels uitvoering van bestuurszaken, waaronder: <ul style="list-style-type: none"> • Werkgeversrol naar bestuurder, - Samenstelling en functioneren RvC, - Statuten en reglementen bestuurszaken, - Bestuurskwaliteit in het algemeen 	4x	<ul style="list-style-type: none"> - Structurele invulling bestuursfunctie - Vorbereiding zelfevaluatie - Governance check - Toezicht en toetsingskader - Bevindingen, opdracht en overdracht interim-bestuurder - Procedure/profiel vacature lid auditcommissie en vicevoorzitter - Samenstelling investerings- en toetsingscommissie (ITC) - Concept bestuursopdracht - Voorstel honorering RvC 2020
Commissie maatschappelijk presteren	<ul style="list-style-type: none"> - Overleg met bestuurder en adviseren over vraagstukken maatschappelijk rendement, zoals: <ul style="list-style-type: none"> - Huurprijnsbeleid - Kwaliteit dienstverlening - Omgang met en participatie/invloed belanghouders (o.a. lokale overheden en huurdersorganisaties). - Voorbespreken (vastgoed)investeringsbesluiten 	5x	<ul style="list-style-type: none"> - Kaderbrief 2020-2019 - Onderzoek studentenhuysvesting Groningen - Klantwaardering - Ontwikkeling sociaal statuut - Communicatie energiebeleidsplan - Samenwerking Drenthe Huurt - Visie digitale dienstverlening - Visie monumentaal bezit en huurbeleid studentenportefeuille - Periodieke gesprekken met huurdersorganisaties
Auditcommissie	Ondersteuning op het gebied van: <ul style="list-style-type: none"> - externe financiële rapportage, accountantscontrole en toepassing richtlijnen jaarverslaggeving; - benoeming en functioneren externe accountant; - kwaliteit en effectiviteit interne financiële en managementrapportages en systemen voor interne beheersing, - naleving interne procedures, wet- en regelgeving. - Voorbespreken vastgoedinvesteringsbesluiten 	6x	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarverslag, management letter, accountantsverslag - Resultaten Aedes Benchmark - Businessplan niet-daeb - Auditplan 2019 - Auditrapportage reviews aan- en verkoopproces, informatiebeveiliging, inkoop, verhuur en fiscaliteiten - Herijking strategische risico's - Frauderisico's - Fiscale update incl. tax clearance - Kaderbrief 2020 – 2029 - Financieringsstrategie en update treasury statuut - Afwikkeling derivaten - Efficiency bedrijfsprocessen in reviews - Evaluatie Charter Audit & Control - Begroting 2020 en Treasury Jaarplan

In 2019 is ook het proces van werving en selectie van de nieuwe bestuurder doorlopen. Het leidde tot de benoeming van Elles Dost met ingang van 1 januari 2020. Het proces bood de raad gelegenheid om uitvoerig in gesprek te gaan met OR, huurdersorganisaties, wethouders, directie, management en adviseurs bij Lefier. Deze gesprekken vertaalden we in een profiel dat het volgende centraal stelt:

- Verbinden, binnen én buiten de organisatie, zichtbaarheid en benaderbaarheid
- Maatschappelijke bewogenheid
- Goede politieke antenne
- Focus op het verbeteren van de bedrijfsvoering
- Achtergrond in de volkshuisvesting en wortels in het noorden als belangrijke pre

Dit profiel is voor advies voorgelegd aan zowel OR als huurdersorganisaties. De selectiegesprekken vonden plaats in twee gemengde commissies van RvC, OR, directie en stafmanagers. De conclusie was een unanieme wens om Elles Dost te kiezen als de nieuwe bestuurder. De manier waarop dit proces is doorlopen en de uitkomst ervan, geeft de raad vertrouwen dat Lefier onder leiding van Elles Dost de door Margriet Drijver ingezette lijn voortzet en ervoor zorgt dat Lefier klaar is voor het volgende decennium.

Vergaderingen en bijeenkomsten

Datum	Soort	Onderwerpen o.a.	Besluit
01/25/2019	thema	Scenario's en denkrichting portefeuillestrategie Stakeholdersbijeenkomst Lefier 10 jaar	
03/ 1/2019	thema	Zelfevaluatie en cursus waardesturing RvC	
03/ 4/2019	regulier	RvC-rapportage T3-2018 Resultaten Aedes Benchmark	
		Structurele invulling bestuursfunctie	besluit
		Business plan niet-daeb	goedkeuring
		Auditplan 2019	goedkeuring
		Toezicht- en toetsingskader	besluit
03/13/2019	huurders	Vertegenwoordigd bij bestuurlijk overleg huurdersorganisaties, bespreking Kaderbrief en profiel bestuurder	
04/19/2019	regulier	Jaarverslag 2018 en	goedkeuring vaststelling
		Jaarrekening 2018	
		Profiel nieuwe bestuurder Lefier	besluit
		Ontwikkelbesluit Middenhaag fase 3	goedkeuring
		Herijking strategische risico's	goedkeuring
		Frauderisico's	
		Presentatie integraal datamanagement	
04/29/2019	OR	Artikel 24 overleg OR, bestuur, cie. bestuurszaken	
06/ 4/2019	extra	Optimalisatie processen verhuurmutatie en incasso	
06/21/2019	regulier	RvC-rapportage T1-2019 NOM-evaluatie	
		Werving en selectie bestuurder Lefier	
		Financieringsstrategie en update Treasury Statuut	goedkeuring
		Kaderbrief 2020 – 2029	goedkeuring
		Bod 2020	goedkeuring
		Ontwikkel- en realisatiebesluit Stadshart Hoogezand	goedkeuring
		Sloopbesluit en herontwikkeling Meridiaan Klazienaveen	goedkeuring
		Productenlijst 2019	goedkeuring
		Samenwerking Drenthe Huurt	goedkeuring
07/ 4/2019	huurders	Informeel overleg met bestuurders huurdersorganisaties, bestuur, directie en RvC	
09/13/2019	extra	Ontwikkelbesluit Westerstraat Emmen Afwikkeling derivatenpositie	goedkeuring goedkeuring
10/18/2019	regulier	RvC-rapportage T2-2019 Reorganisatie processen verhuurmutatie en huurincasso	goedkeuring
		Aanstellingsbesluit bestuurder Lefier	besluit
		Procedure opvolging Herman van Kesteren	
		Presentatie professioneel opdrachtgeverschap	
11/20/2019	regulier	Rapportage interim bevindingen controle 2019 Begroting 2020	goedkeuring
		Treasury Jaarplan 2020	goedkeuring
		Ontwikkel- en realisatiebesluit Voermanstraat e.o.	goedkeuring
		Samenwerkingsovereenkomst SSH 2020-2025	goedkeuring
		Samenwerkingsovereenkomst gezamenlijke website jongeren- en studentenhuysvesting in Groningen	goedkeuring
		Honorering RvC	besluit
		Bestuursopdracht Elles Dost	
		Presentatie omgevingsanalyse	
		Presentatie digitalisering en digitale dienstverlening	

Bezoldiging en onafhankelijkheid

Beoordeling en bezoldiging bestuur

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het toezicht op het functioneren van het bestuur van Lefier. Daaronder valt ook de jaarlijkse evaluatie en beoordeling van het functioneren van het bestuur en, indien nodig, de benoeming, schorsing en het ontslag van het bestuur. De commissie bestuurszaken vervult primair deze rol. In het kader van de beoordeling van de bestuurder haalt de commissie wisselend intern en extern feedback over de bestuurder op. In 2019 heeft geen bestuursbeoordeling plaats gevonden, omdat Margriet Drijver een interim-bestuurder was.

Bezoldiging bestuur

Voor Lefier is de Wet normering topinkomens (WNT) leidend. Een toelichting op de bezoldiging van de bestuurder op grond van de WNT staat in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening.

Onafhankelijkheid en integriteit Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk en opereren zonder last of ruggespraak. Zij hebben op geen enkele wijze belangen in de Stichting Lefier. De Raad van Commissarissen bewaakt het principe van onafhankelijkheid volgens de criteria in de Governancecode Woningcorporaties, bepaling 3.27 en de Woningwet, artikel 30.5 en 30.6.

De toezichthouders hebben deze criteria onderling besproken en mondeling gecontroleerd, zowel bij de RvC-leden als bij het bestuur. Hieruit bleek dat er geen sprake is van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij toezichthouders of bestuurders betrokken zijn (geweest).

Honorering RvC

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC, rekening houdend met maatschappelijke waarden en normen. Voor 2019 is de honorering als volgt vastgesteld:

- Leden Raad van Commissarissen: € 14.460,- excl. BTW
- Voorzitter Raad van Commissarissen: € 21.780 excl. BTW.

Dit is binnen de maximale bezoldiging volgens WNT-regelgeving en het Besluit honoreringen toezichthouders van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties.

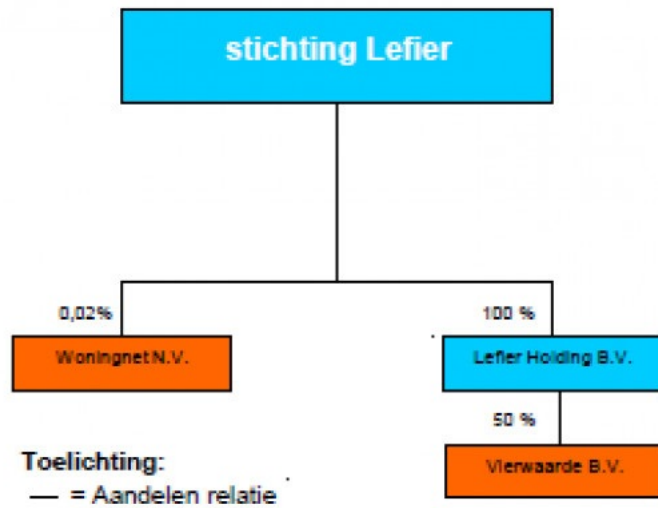
Declaraties RvC

De leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2019 de volgende declaraties ingediend voor reiskosten, parkeergelden en opleidingen:

Declaraties	E. Koenen	H.W. van Kesteren	L.T. van Bloois	W. van Gent	H. Donkervoort
. Reiskosten	3.135	2.250	2.486	677	1.517
. Parkeergelden	0	23	24	67	0
. Onkosten	0	0	0	0	0
. Lidmaatschappen	249	202	202	69	202
. Opleidingen	450	450	450	450	450
Totaal inclusief BTW	3.834	2.925	3.162	1.262	2.169

Juridische structuur Lefier

Overzicht juridische structuur per 31 december 2019



Verklaring bestuur Lefier

In de statuten van Lefier is vastgelegd dat het bestuur jaarlijks een volkshuisvestingsverslag en een jaarrekening oplevert, die moeten voldoen aan de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen van de Woningwet gelden.

De raad van commissarissen (RvC) verleent de opdracht tot controle van de jaarrekening van de stichting. Deze opdracht wordt gegeven aan een door de RvC aangewezen accountant.

Het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag moeten worden vastgesteld door het bestuur en vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan de raad van commissarissen.

Het bestuur stelt jaarlijks de jaarrekening op, vaststelling van de jaarrekening geschiedt door de raad van commissarissen. Vaststelling en goedkeuring door de bestuurder en de RvC vindt niet plaats tot het moment dat zij kennis hebben genomen van de bevindingen van de accountant.

Het bestuur van Lefier heeft de jaarrekening 2019 opgemaakt en heeft het jaarverslag 2019 vastgesteld. Het bestuur van Lefier verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, 20 april 2020

Elles Dost, bestuurder

Verklaring Raad van Commissarissen Lefier

De leden van de raad van commissarissen van Lefier verklaren kennis te hebben genomen van het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening en de daarbij behorende door de accountant afgegeven goedkeurende controleverklaring.

De raad van commissarissen heeft goedkeuring verleend aan het jaarverslag en heeft besloten om de jaarrekening vast te stellen.

Groningen, 20 april 2020

E.V. Koenen (Eric) (M)

H. Donkervoort (Ineke) (V)

L.T. van Bloois (Leendert) (M)

W. van Olst (Wichert) (M)

W. van Gent (Ineke) (V)



Financiën

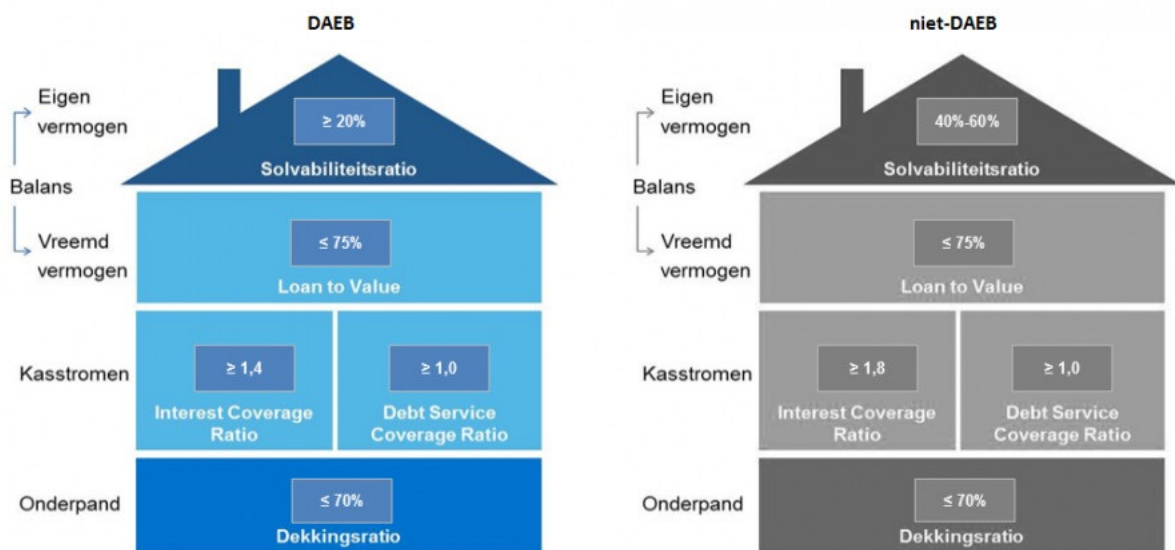
Financieel beleid

De financiële doelstellingen van Lefier:

- Lefier wil haar vermogen maximaal inzetten voor haar maatschappelijke taak. Hierbij past geen financiële overmaat anders dan een adequate risicobuffer.
- Financiële continuïteit van Lefier. Hiervoor hebben we eisen aan liquiditeit en solvabiliteit gesteld die voldoen aan de externe eisen van de Autoriteit wonen (Aw) en het WSW.
- We houden vast aan de financiële doelstellingen in de huidige meerjarenbegroting waarin besparingen zijn opgenomen en het investeringsvolume gemaximeerd is.
- Lefier stelt normen vast voor het exploitatieresultaat. Een stevige grip op het exploitatieresultaat is gewenst door de toename van opgelegde heffingen. Dit om het rendement niet te laten dalen en te kunnen blijven investeren.
- Lefier wil haar bedrijfslasten in stappen verder laten dalen om uiteindelijk in 2021 een besparing van € 6 miljoen te hebben gerealiseerd. Dit in lijn met de landelijke trend in de Aedes Benchmark. Lefier wil in haar bedrijfslasten niet duurder zijn dan de gemiddelde corporatie in Nederland.

Het financieel kader van Lefier bestaat uit 3 kwantitatieve doelstellingen:

- Lefier presteert maximaal met haar vermogen
- Lefier stuurt op (meerjarige) kasstromen en is liquide
- Lefier is solvabel



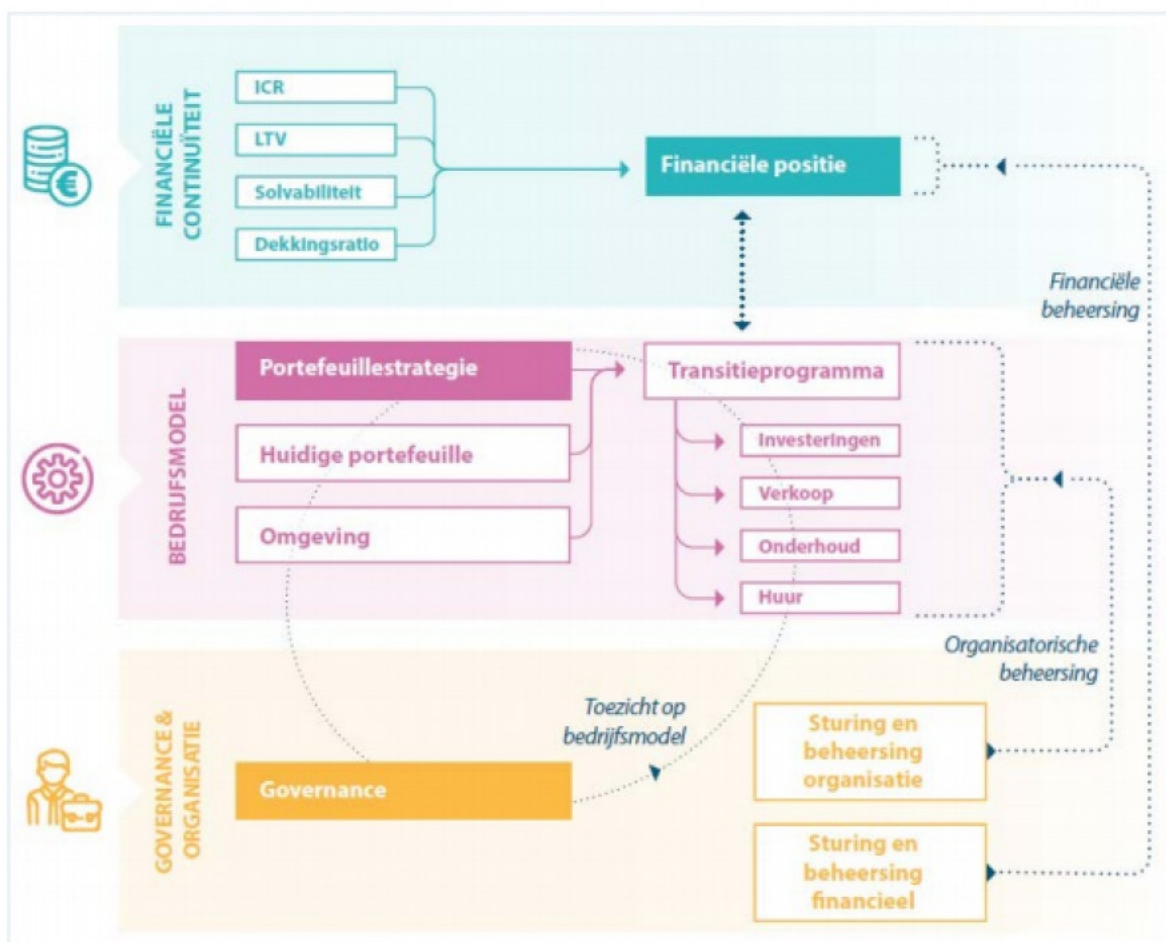
Figuur: Financial risk ratio's (sturingsvariabelen)

In bovenstaande figuur staan de sturingsvariabelen waaraan minimaal moet worden voldaan. Het huis betreft het samenstel van indicatoren van de Aw en WSW, met uitzondering van de DSCR. Op deze kpi wordt door de Aw/WSW niet meer getoetst. Lefier neemt de normen van Aw en WSW 1 op 1 over.

Beoordeling financiële continuïteit door toezichhouders

- Waarborgfonds Sociale Woning: kijkt naar de financiële risico's van de corporatie als geheel;
- Autoriteit woningcorporaties: beoordeelt de ratio's per deelpartefeuille DAEB- en niet- DAEB en als geheel.

Vanaf 1 januari 2019 is het nieuwe beoordelingskader in werking getreden. In figuur hierna wordt getoond hoe dit onderwerp in het beoordelingskader van de Aw en WSW is weergegeven. Binnen dit beoordelingsgebied zijn twee deelonderwerpen gedefinieerd. Dit zijn de onderwerpen financiële ratio's en waardering & economische uitgangspunten.



Figuur 2: opbouw gezamenlijk beoordelingskader

Figuur: Financiële continuïteit

Meerjarenbegroting 2020-2024

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de administratieve scheiding van de DAEB- en niet-DAEB activiteiten van Lefier. De tabel hierna geeft de uitkomsten weer voor de verschillende ratio's, voor Stichting Lefier als geheel, omdat Lefier als geheel wordt geacht aan de normen te voldoen. Ook afzonderlijk voor de DAEB en niet-DAEB portefeuille voldoet Lefier aan de gestelde criteria.

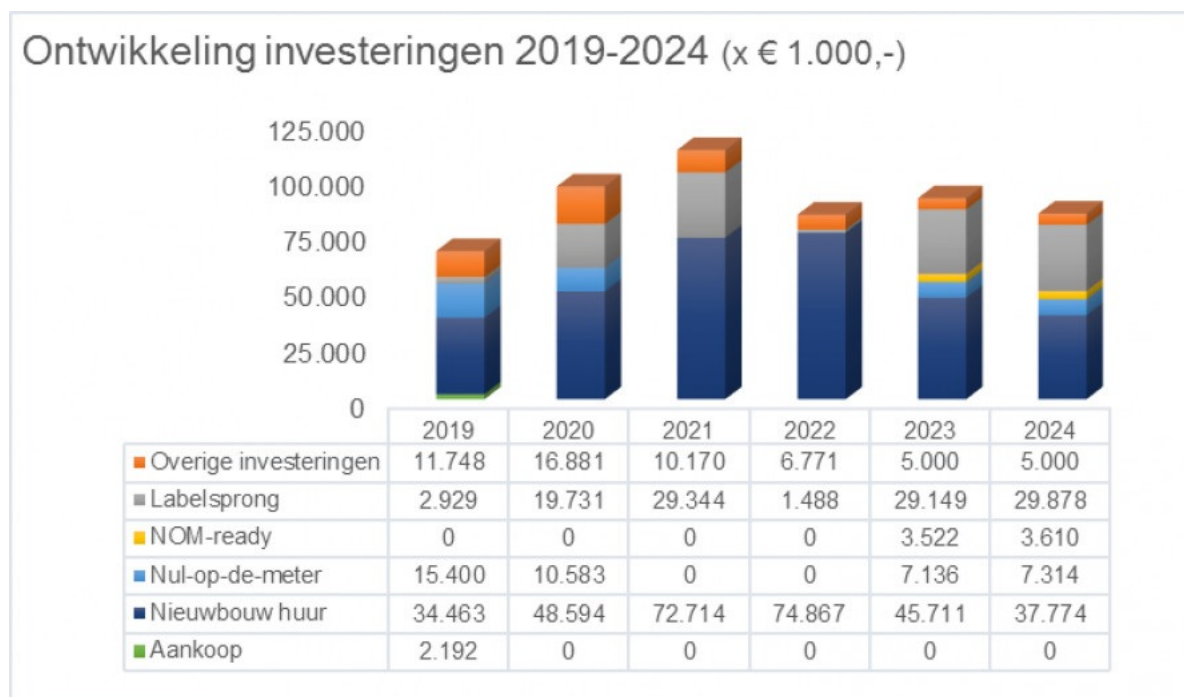
Kengetallen	Norm	Meerjarenbegroting				
		2020	2021	2022	2023	2024
Financiële continuïteit						
interest coverage ratio (ICR)	> 1,4	2,1	2,5	2,3	2,2	2,0
loan to value o.b.v. beleidswaarde (LTV)	< 75%	66%	68%	66%	66%	67%
solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 20%	28%	28%	30%	30%	29%
dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	34%	35%	34%	34%	34%

Lefier presteert maximaal met haar vermogen

Bij het opstellen van de portefeuillestrategie worden de wettelijk opgelegde financiële grenzen randvoorwaardelijk getoetst om zo de continuïteit te waarborgen. Op basis van de actuele meerjaren-begroting 2020-2024 betekent dit dat we de komende 5 jaar circa € 0,5 miljard hebben te besteden. Medio 2016 zijn de indicatieve bestedingsruimte en volkshuisvestelijke beklemming geïntroduceerd. In deze bestedingsruimte wordt de maximale ruimte tussen gekozen portefeuillestrategie en maximaal financiële grenzen weergegeven. Met de actuele portefeuillestrategie heeft Lefier deze bestedingsruimte maximaal ingezet in de komende 10 jaar.

Om onze wensportefeuille te halen zijn forse investeringen nodig. Op basis van de laatste analyses is circa € 100 miljoen per jaar beschikbaar voor deze doelstelling. In 2020 ramen we een investering van maximaal € 96 miljoen. In figuur hierna is de ontwikkeling van de investeringen de komende 4 jaar weergegeven. De jaarschijven 2020 en 2021 zijn relatief 'hard' indien

de lopende onderhandelingen met marktpartijen goed verlopen, er soepele wet- en regelgeving is (stikstofdossier, PFAS) en deelname trajecten met bewoners goed verlopen.



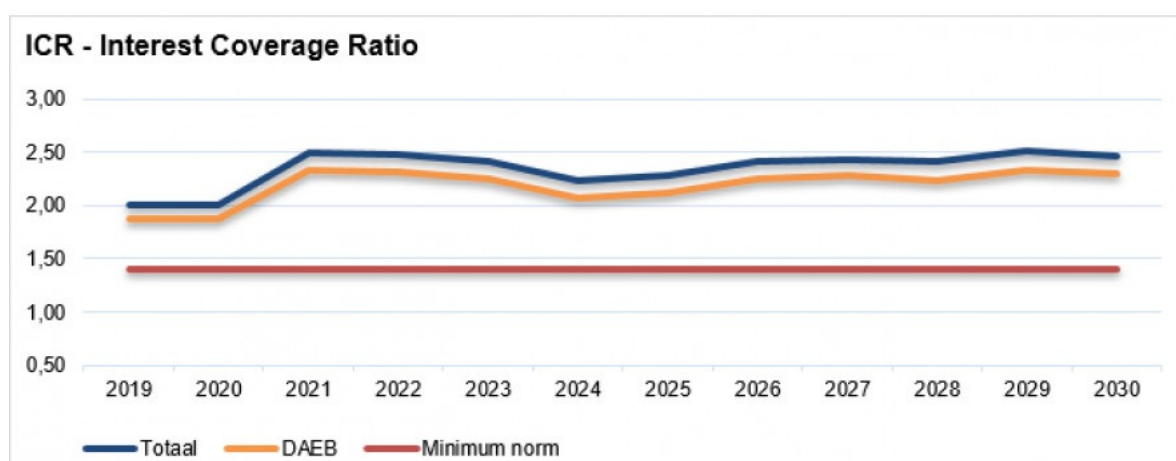
Figuur: Ontwikkeling investeringen 2019-2024 conform meerjaren begroting

We sturen op een maximale inzet van ons vermogen door in het 10e prognosejaar van ons Portefeuilleplan de grenzen van het financieel haalbare te hebben opgezocht. De kritische indicator die de inzet beklemt is de LtV van de DAEB portefeuille. Onze investeringsruimte van circa € 1 miljard voor de komende 10 jaar is dan ook de maximale capaciteit met een LtV net onder de 75%.

Lefier stuurt op (meerjarige) kasstromen en is liquide

Lefier heeft voldoende liquide middelen om haar plannen uit te kunnen voeren. Lefier heeft haar financiële parameters zo ingesteld dat de organisatie de komende jaren financieel gezond blijft en haar plannen kan uitvoeren. Financieel gezond is een randvoorwaarde en geen doel op zich. Het gaat daarbij om de balans tussen aan de ene kant voldoende financiële zekerheid en aan de andere kant optimaal investeren in onze maatschappelijke opgaven.

Interest Coverage ratio (ICR)



Figuur: Ontwikkeling ICR conform meerjaren begroting

De ICR geeft inzicht in de liquiditeit van de corporatie. Het kengetal geeft aan in welke mate de rentelasten worden gedekt vanuit het resultaat op operationele activiteiten.

Nadere duiding

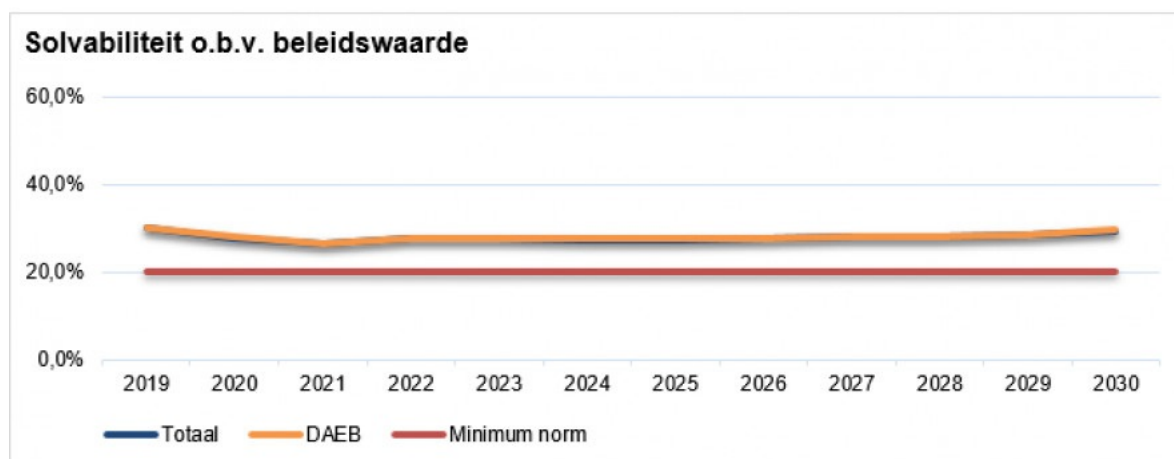
Lefier genereert voldoende kasstromen om zowel op de korte als de lange termijn aan de liquiditeits-verplichtingen te voldoen. De relatief hogere ICR in 2020 en 2021 wordt veroorzaakt door relatief veel opleveringen nieuwbouw waartegenover geen onderhoudsverplichtingen staan en de nog relatief lage rentecurve. Daarnaast zijn de bedrijfskosten in 2019 en 2020 nog relatief hoog vanwege extra uitgaven reorganisatie VMP-proces en ICT-uitgaven in kader van Slim en Slank.

Lefier is solvabel

De solvabiliteit is een maat voor de financiële weerbaarheid op langere termijn.

Solvabiliteit

De normstelling voor niet-DAEB is hoger dan bij DAEB door het uitgangspunt dat niet-DAEB zelfstandig in staat dient te zijn om op termijn bij noodzakelijke (her)financiering commerciële (ongeborgde) financiering te kunnen aantrekken. De bovengrens van 60% voor de niet-DAEB portefeuille geldt alleen in de startsituatie bij scheiding. De ondergrenzen zijn van toepassing voor de gehele horizon. Het uitgangspunt is dat de grenswaarde voor DAEB rekening houdend met het nieuwe waardebegrip gemiddeld een vergelijkbare lat legt als de normen die op bedrijfswaarde (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde) waren georiënteerd.



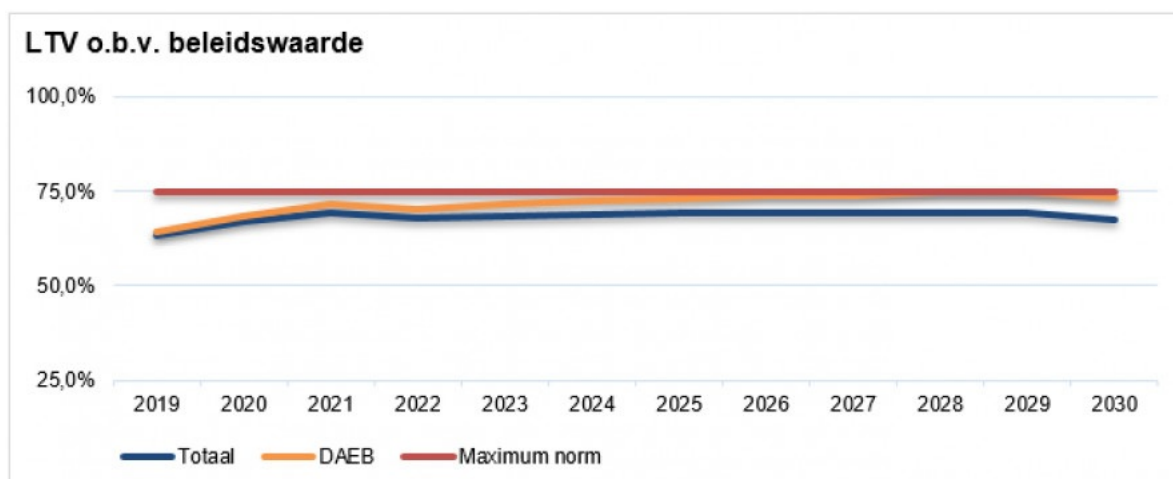
Figuur: Ontwikkeling solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde conform meerjaren begroting

Nadere duiding

Lefier heeft voldoende vermogen om de huidige en toekomstige verplichtingen en risico's op te vangen. Het issue van onvoldoende solvabiliteit voor de niet-DAEB portefeuille in 2019 is opgelost. Vanaf 2019 is de solvabiliteit 44,7% (norm 40%) en stijgt naar een niveau van 66,7% in 2024. Door de liquiditeitsoverschotten wordt versneld afgelost op de interne lening en is er op korte termijn al sprake van een aanzienlijke toename in de solvabiliteit.

Loan to Value

Loan to Value meet of de schuldpositie van de corporatie in een gezonde verhouding staat tot de lange termijn "kasstromen genererende capaciteit (beleidswaarde)" van de vastgoedportefeuille in exploitatie.



Figuur: Ontwikkeling LTV o.b.v. beleidswaarde conform meerjarenbegroting

Nadere duiding

Lefier heeft voldoende vermogen om de huidige en toekomstige verplichtingen en risico's op te vangen. De LTV van de DAEB portefeuille zit tot en met 2024 (72,5%) met een veilige marge beneden de norm, in de 2e vijfsjaarsperiode komt deze dicht tegen de norm aan. Kijken we naar de positie van de gehele corporatie dan is het beeld dat we in de periode tot en met 2030 ruim 5 procentpunt beneden de norm blijven.

Beoordeling toezichhouders

Autoriteit Woningcorporaties

De Aw beoordeelt de financiële situatie van woningcorporaties op zes terreinen die van invloed zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Dit betreft:

- kwaliteit van de financiële verantwoording;
- behoud van maatschappelijk gebonden vermogen;
- financieel risicobeheer;
- liquiditeit;
- solvabiliteit;
- draagkracht vermogen.

De Aw heeft het volgende aangegeven in haar brief d.d. 15 juli 2019: "Ik constateer bij uw corporatie op alle door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico. Dit betekent dat ik geen interventies opleg".

Inzake de financiële continuïteit stelt de Aw het volgende in dezelfde brief: "Ik stel vast dat Lefier voldoet aan de meeste financiële ratio's zoals opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. Dit geldt zowel voor de kengetallen uit uw jaarrekening 2018 als die uit de meerjarenbegroting 2019-2023."

WSW

Lefier voldoet aan de kredietwaardigheidsstoets die het WSW eist voor borging van financiering.

Het WSW heeft het volgende aangegeven in haar brief d.d. 19 oktober 2019: "Conclusie: Lefier houdt een gezond risicoprofiel. Het risicoprofiel van Lefier blijft voor WSW in lijn met onze beoordeling uit 2018 laag. WSW ziet Lefier als een ambitieuze corporatie, wat terugkomt in uw investeringsprogramma waarin u bijna € 90 miljoen per jaar wenst te investeren. WSW constateert dat uw investeringsprogramma is afgestemd op de behoeften in uw verschillende werkgebieden. U heeft bij uw verduurzamingsopgave oog voor zowel de ambities op lange termijn zoals een CO2 neutrale voorraad, als de

woonlasten van uw huurders op korte- en middellange termijn. Dit leidt tot een wijziging in uw verduurzamingsstrategie waarin u ingrepen bij meer woningen voorziet in de komende jaren dan eerder voorgenomen. WSW constateert dat dit in lijn is met uw focus op de woonlasten van uw huurders. Verder blijven de aandachtspunten uit onze beoordelingsbrief 2018, zoals het aardbevingsdossier en uw transitieprogramma actueel. In onze brief borgingsplafond zijn wij reeds ingegaan op uw huidige financiële positie. Deze blijft in onze ogen gezond.”

Fiscale positie

Ontwikkelingen rond Vennootschapsbelasting

De belasting over het fiscaal resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten.

Vanaf 1-1-2019 zijn nieuwe belastingplannen van kracht en inmiddels als wet aangenomen. Deze nieuwe belastingplannen hebben groot effect op de fiscale positie van Lefier. De belangrijkste aanpassingen rond de Vennootschapsbelasting zijn:

- aanpassing van het VPB tarief van 25% in 2021 verlaagd naar 21,7% (2e schijf)
- beperking renteaftrek (ATAD1) tot 30% van de fiscale winst (EBITDA).
- inperking verliescompensatie van 9 naar 6 jaar.

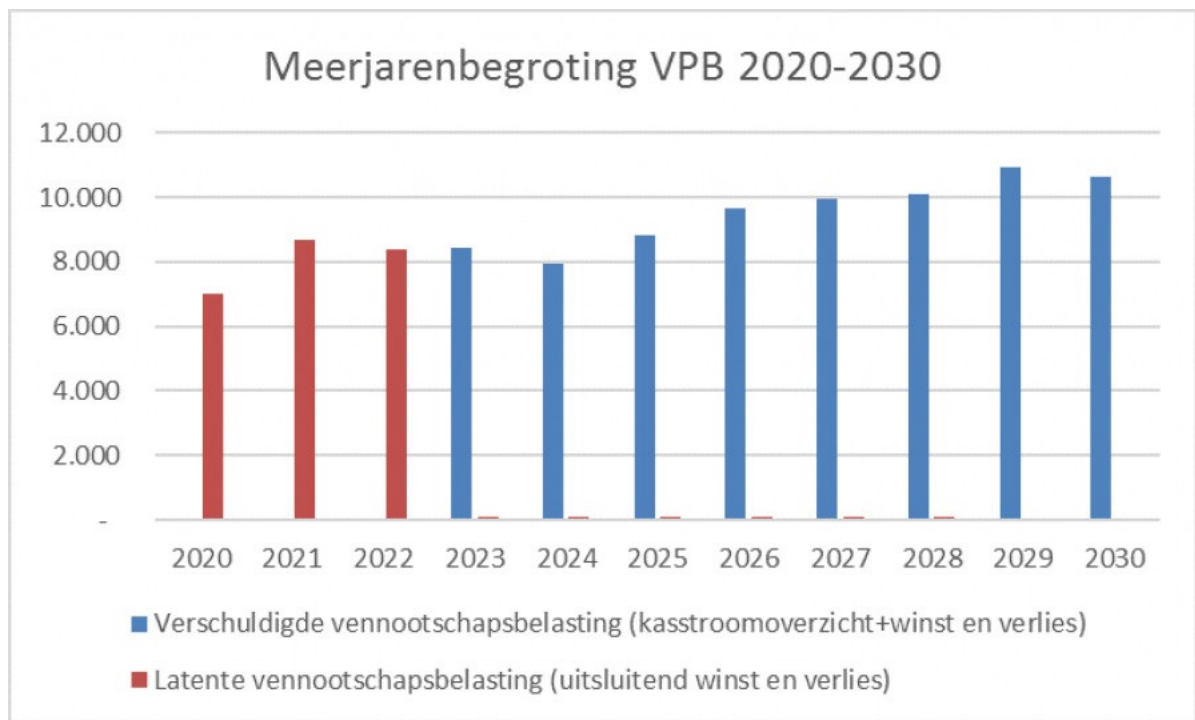
Het effect van voorgenomen maatregelen betekent dat Lefier per saldo meer vennootschapsbelasting zal gaan betalen (circa € 1,5 tot € 2 miljoen per jaar). Dit is het gevolg van met name de inperking van de renteaftrek. Een fors deel van de rentelasten van Lefier zijn vanaf 2019 niet meer fiscaal aftrekbaar, voor 2019 gaat het om € 12,8 miljoen aan rente welke niet meer aftrekbaar is.

Verrekening van verliezen

Lefier heeft de afgelopen jaren relatief omvangrijke fiscale verliezen behaald. Voor toekomstige jaren verwacht Lefier fiscale winsten te behalen. De verliezen uit het verleden vertegenwoordigen derhalve waarde voor Lefier, omdat Lefier door de mogelijkheid tot verrekening pas later vennootschapsbelasting verschuldigd is over de toekomstige fiscale winsten dan zonder deze verliezen het geval zou zijn.

Naar huidige fiscale wet- en regelgeving zijn fiscale verliezen uit de jaren tot en met 2018 slechts negen jaar voorwaarts verrekenbaar. Indien de verliezen niet binnen deze negen jaar verrekend zijn, verdampen de verliezen en kunnen deze in zoverre niet meer worden gebruikt voor verrekening met toekomstige fiscale winsten. Verliezen uit het jaar 2019 en later zijn zes jaar voorwaarts verrekenbaar, maar Lefier verwacht vanaf 2019 geen fiscale verliezen meer te behalen.

Op basis van de huidige stand verwachten we dat de verliezen tijdig kunnen worden gecompenseerd. Onderstaand de te verwachten kasstromen rond de vennootschapsbelasting. Door verliescompensatie uit het verleden kunnen we de kasstromen nog tot en met 2022 uitstellen.



Figuur: Ontwikkeling te betalen vennootschapsbelasting

Onzekerheden in fiscale VPB-positie

De berekening van de fiscale positie per 31 december 2019 is gebaseerd op de ingediende aangiften VPB tot en met 2017. De aangiften tot en met 2015 zijn door de Belastingdienst definitief opgelegd. De aangiften 2014 en 2015 zijn opgelegd onder de voorwaarde dat de fiscale afschrijvingslast nog niet wordt geaccepteerd.

Medio 2018 heeft de Belastingdienst aan Lefier laten weten de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor het bepalen van de fiscale afschrijvingslasten op het verhuurde vastgoed ter discussie te stellen. Het betreft met name de gehanteerde restwaarde. Dit betreft een landelijke discussie die de Belastingdienst bij verschillende corporaties is aangegaan. Het is niet onaannemelijk dat de landelijke discussie zal leiden tot gerechtelijke procedures, waardoor pas na enkele jaren duidelijkheid zou ontstaan over de uitkomst.

In augustus 2019 is overleg gevoerd met de belastingdienst over dit aspect. De belastingdienst heeft hier meer duidelijkheid over haar standpunt verstrekt. In 2020 zal Lefier met de belastingdienst in gesprek gaan om te komen tot nadere afspraken over dit aspect. Deze fiscale aftrekbare post heeft grote impact op het fiscaal resultaat en daarmee ook op de fiscale positie. Momenteel is de uitkomst nog onzeker, echter Lefier houdt bij haar voorstel actief rekening met het voorkomen van verliesverdamping door optimalisatie van de fiscale strategie.

Het mogelijke effect van deze onzekerheid schatten we momenteel in op maximaal € 3,2 miljoen, waarmee de latente belastingvordering mogelijk wordt verlaagd. Deze onzekerheid is niet in de jaarrekening verwerkt. De uiteindelijke uitkomst van deze onzekerheid is sterk afhankelijk van de fiscale afschrijvingstermijn.

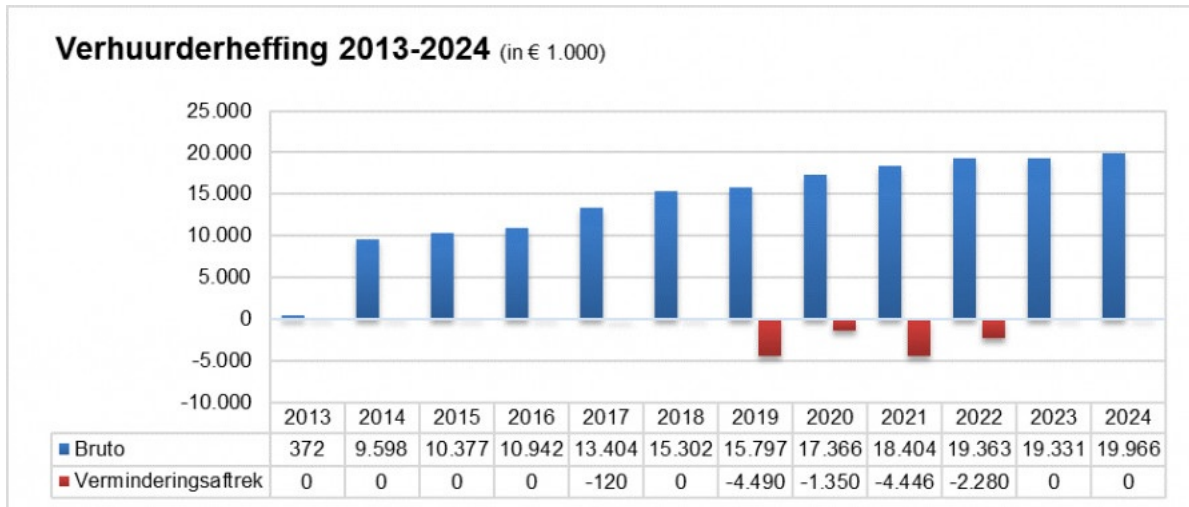
Ontwikkelingen rond Verhuurdersheffing

De verhuurderheffing is vastgelegd in de Wet maatregelen woningmarkt. Het tarief voor 2020 is 0,562% van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Dit tarief loopt op tot 0,563% in 2022. Vanaf 2023 wordt vervolgens weer teruggedaan naar een niveau van 0,537%. Tot en met 2022 is wel sprake van ruimere aftrekmogelijkheden voor bijvoorbeeld nieuwbouw van betaalbare huurwoningen.

Sinds 1 februari 2019 is een nieuwe regeling open: RVV Verduurzaming. Verduurzamingsprojecten die voldoen aan de voorwaarden (onder meer 3 stappen verbeteren in de Energie-Index). Lefier heeft voor de deadline van 1 juli 2019 diverse projecten aangemeld. Op basis van besluitvorming op projecten verwachten we hiervoor een mogelijke opbrengst van maximaal € 1,8 miljoen.

In totaal houden we voor de komende jaren rekening met een verminderingsaftrek € 8,1 miljoen (voor beide regelingen tezamen). Er is inmiddels voor € 4,6 aan vermindering ingerekend op de aangiften verhuurderheffing tot en met 2019. Vanaf 1 januari 2020 is er een nieuwe verminderingsregeling beschikbaar. Deze RVV Nieuwbouw 2020 kent voor de komende 10

jaar een budget van € 1 miljard. Per nieuw te bouwen woning is er een vermindering op de verhuurderheffing mogelijk van € 25.000 of € 12.500 per woning. In het eerste kwartaal van 2020 zal Lefier haar toekomstige projecten aanmelden. In onderstaande ontwikkeling is deze nieuwe regeling nog niet meegenomen.



Figuur: Ontwikkeling verhuurderheffing 2013-2024

Financiële druk van de belastingen op de financiële positie van Lefier

De financiële druk van de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting tezamen op de meerjarenbegroting van Lefier neemt toe. Circa een kwart van onze inkomsten gaan inmiddels naar de staat. Deze kasstromen zijn hiermee niet beschikbaar voor onze wettelijke taak. We zetten ons vermogen, rekening houdend met deze heffing en belasting, maximaal in voor onze maatschappelijke taak.

Marktwaaarde en overige waarderingen

Marktwaaarde en overige waarderingen vastgoed van Lefier

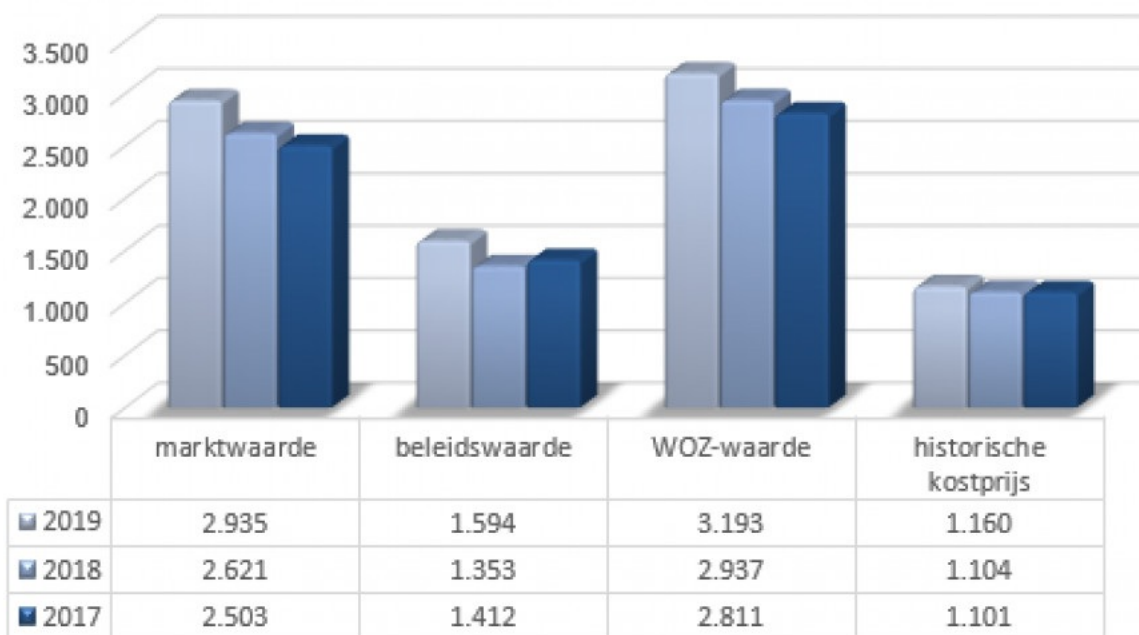
Beoordelingsmethoden vastgoed

Er zijn vier relevante methoden om vastgoed te waarderen.

1. *De marktwaaarde in verhuurde staat.* De reële waarde van het vastgoed in de huidige verhuurde staat waarvoor een commercieel belegger het vastgoed in exploitatie zou willen kopen.
2. *Beleidswaarde:* de beleidswaarde is de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Lefier. De netto contante waardeberekening van de marktwaaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgaven.
3. *WOZ-waarde:* dit is de waarde die op basis van de Wet Onroerende Zaken periodiek door de lokale overheid als grondslag voor de heffing van diverse belastingen wordt bepaald. De WOZ-waarde is een maatstaf voor de leegwaarde. We hanteren het jaar van beschikking. De waardepeildatum ligt op 1 januari van het jaar ervoor en loopt daarmee twee boekjaren achter op de andere waardering-momenten.
4. *Historische kostprijs:* de in het verleden betaalde prijs (initiële verkrijging of vervaardigingsprijs).

Voor de waardering in de jaarrekening hanteert Lefier de marktwaaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen. Vanaf 2016 is deze verplicht voor de sector opgelegd in de Woningwet en verslaggevingsstandaarden.

Waardering vastgoed in exploitatie (x € 1 miljoen)



Lefier hanteert de marktwaaarde in verhuurde staat

In bovenstaande figuur zijn de vier waarderingen van het vastgoed naast elkaar gezet. Lefier waardeert haar vastgoed op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat. Waarderen tegen actuele waarde leidt naar onze mening tot een goed inzicht in de reële waarde van het vastgoed en dus ook in de vermogenspositie. Het verschil tussen de WOZ-waarde en de marktwaaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door het feit dat woningen momenteel verhuurd zijn. Het verschil tussen de marktwaaarde en de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is het bestemde (of bekleemde) vermogen, omdat de woningen tegen 'sociale' in plaats van 'marktconforme' tarieven verhuurd worden. Het verschil tussen de marktwaaarde en beleidswaarde wordt vooral veroorzaakt doordat in de beleidswaarde gerekend wordt met eigen exploitatie cijfers zoals huur, beheer en onderhoud terwijl in de marktwaaarde gerekend wordt met marktconforme normen. Deze werkwijze in de beleidswaarde is wettelijk geregeld en wordt als zodanig gevolgd.

In de tabellen hierna hebben we de waardering van ons vastgoed op de verschillende grondslagen opgenomen.

Waardering van het vastgoed in exploitatie ultimo jaar

waardering vastgoed	totaal (x € 1 miljoen)					per woning (x € 1)				
	2019	2018	2017	2016	2015	2019	2018	2017	2016	2015
marktwaarde	2.935	2.621	2.503	2.497	2.354	93.799	85.010	80.991	80.187	74.994
beleidswaarde	1.594	1.353	1.412	1.394	1.436	50.944	43.869	45.676	44.778	45.738
WOZ-waarde	3.193	2.937	2.811	2.776	2.917	102.064	95.238	90.947	89.148	92.924
historische kostprijs	1.160	1.104	1.101	1.093	1.065	37.079	35.814	35.634	35.099	33.943

beleidswaarde vanaf 2018, daarvoor bedrijfswaarde

Onze vastgoedportefeuille bestaat ultimo 2019 uit de volgende onderdelen:

Waardering per deelportefeuille ultimo jaar

marktwaarde in verhuurde staat (x € 1 miljoen)	2019	2018	2017	2016
woningportefeuille	2.758	2.463	2.357	2.364
bedrijfsmatig en maatschappelijk	152	135	124	111
parkeren	25	23	22	22
totaal	2.935	2.621	2.503	2.497

In 2019 is de marktwaarde van de totale vastgoedportefeuille met 12% gestegen. Ons Taxatie Management Systeem genereert de uitsplitsing in de factoren die een rol spelen bij de waardeverandering ten opzichte van 2018:

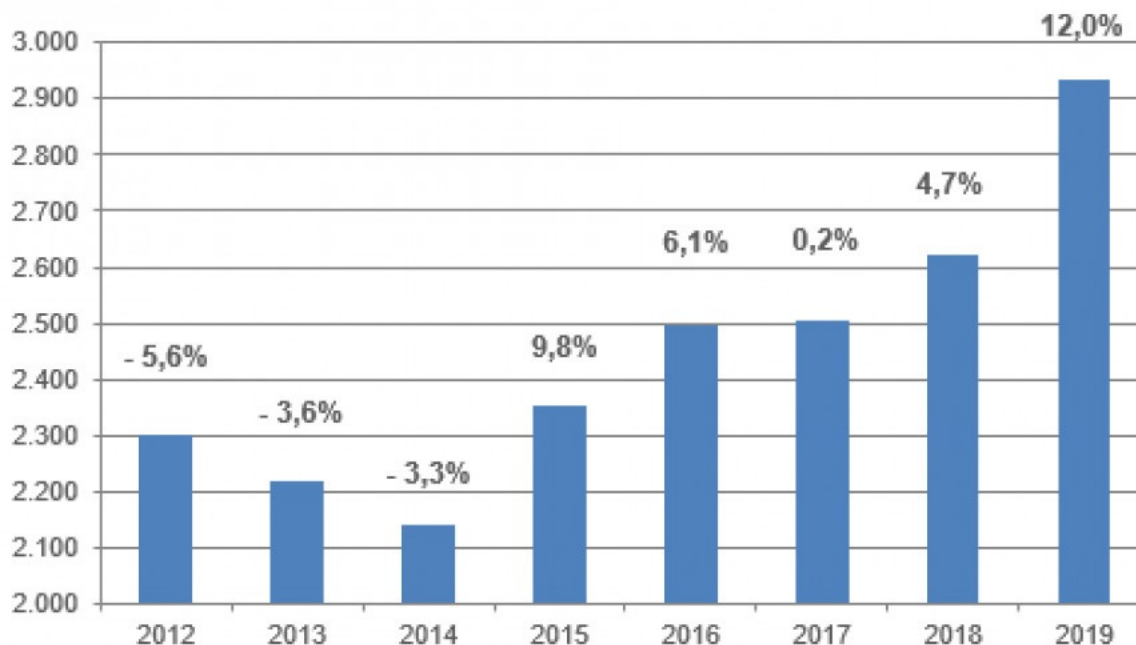
Waardering woningportefeuille en gehanteerde parameters

woningportefeuille	2019	2018	2017	2016
waardering (x € 1 miljoen)				
marktwaarde in verhuurde staat	2.758	2.463	2.357	2.364
waarde op basis van doorexpluiten	2.324	1.955	2.176	2.071
waarde op basis van uitponden	2.754	2.462	2.360	2.365
leegwaarde	3.712	3.440	3.325	3.139
parameters				
IRS (risicovrije rentevoet)	0,26%	0,44%	0,33%	0,46%
sectorspecifieke opslag	5,00%	5,52%	5,63%	5,50%
opslag object/marktrisico	2,29%	1,78%	1,94%	2,14%
totale disconteringsvoet	7,55%	7,74%	7,90%	8,10%
exit yield	6,95%	7,55%	7,41%	7,75%
huren (x € 1)				
contractuur / OGE	478	469	478	467
markthuur / OGE	663	612	637	629
maximale huur / OGE	697	671	663	651

In onderstaande grafiek wordt zichtbaar dat de waardeontwikkeling in de afgelopen 5 jaren positief is geweest. De verwachting voor de komende jaren is mede afhankelijk van de ontwikkeling op de kapitaalmarkt. Bij een gematigde rentestijging zullen beleggers kiezen voor beter renderend vastgoed.

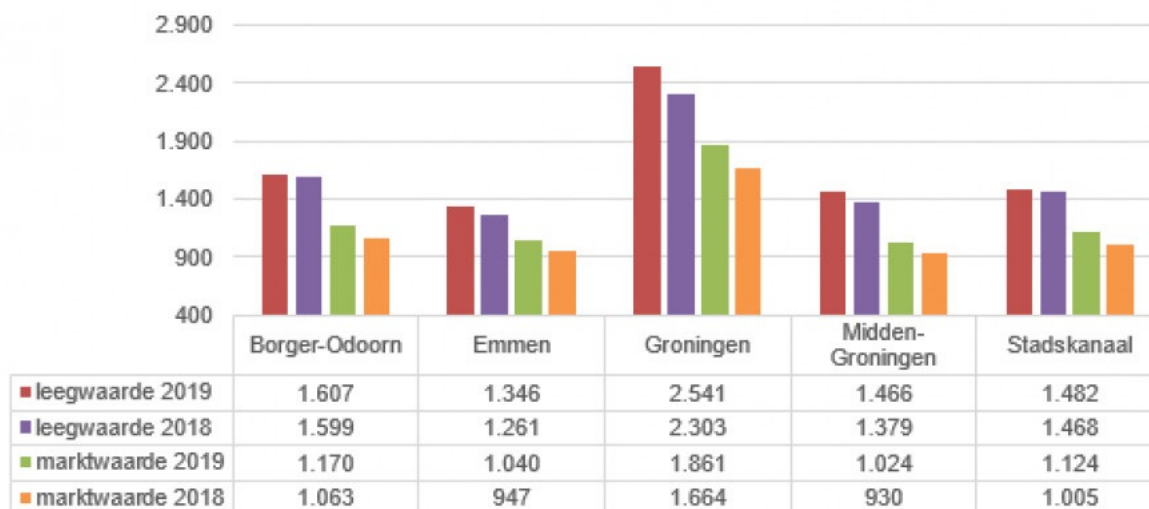
De WOZ waarden van het bezit van Lefier zijn het afgelopen jaar 8.7 procent hoger dan in 2018. De prijsontwikkeling bij Lefier past in het beeld wat we zien bij in de prijsontwikkeling van bestaande particuliere koopwoningen in Nederland van het CBS en het Kadaster.

Marktwaaarde in verhuurde staat (x € 1 miljoen)



In onderstaande grafiek komt de lokale marktsituatie tot uitdrukking. De stad Groningen is met haar bedrijvigheid en onderwijsinstellingen een aantrekkelijke vestigingsplaats met hierdoor momenteel een krapte. In de overige gemeentes speelt dit minder en met name door krimp stijgt de marktwaarde minder sterk. Voor de gemeente Midden-Groningen geldt dat de aardbevingsproblematiek een drukkende werking heeft op de marktwaarde.

Leegwaarde en marktwaarde in m² (x € 1)

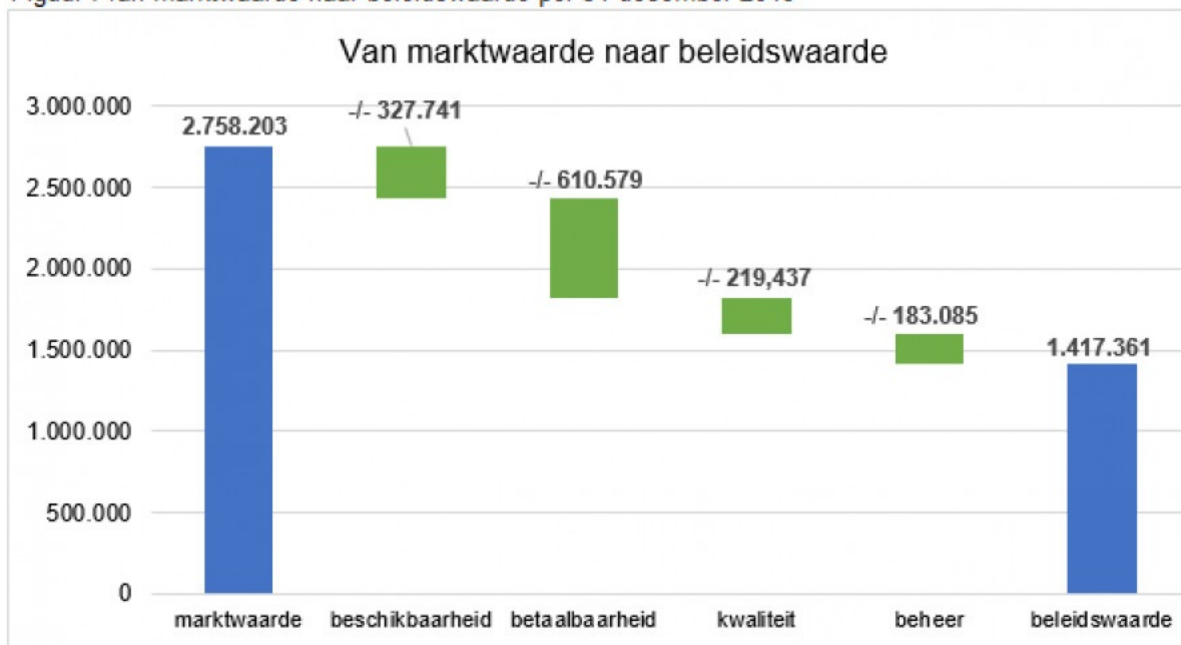


Beleidswaarde

Onderstaand figuur van marktwaarde naar beleidswaarde geeft visueel de stappen van markt naar beleidswaarde weer, welke na het figuur kort worden toegelicht.

De toelichting op de beleidswaarde betreft de woningportefeuille. Voor het deel bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en parkeren is de marktwaarde gelijk aan de beleidswaarde.

Figuur : van marktwaarde naar beleidswaarde per 31 december 2019



Figuur: van marktwaarde naar beleidswaarde voor woningportefeuille per 31 december 2019

Beschikbaarheid

Corporaties zorgen dat voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. De omvang van de sociale woningvoorraad is afgestemd met gemeenten. Hierdoor is de mogelijkheid van het structureel verkopen, zoals in de marktwaarde uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het gehele bezit op basis van doorexpluiten gewaardeerd.

Betaalbaarheid

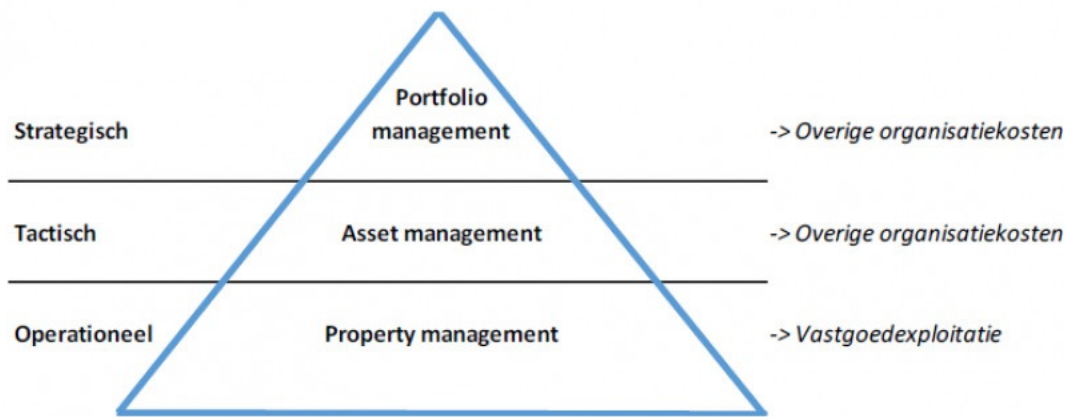
Om voldoende sociale woningen beschikbaar te houden en qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, is de maximaal te vragen huur begrensd en valt in de meeste situaties lager uit dan de markthuur.

Onderhoud

Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, zal de corporatie een onderhoudsbeleid voeren wat gericht is op de lange termijn. Dit kan mogelijk afwijken van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen.

Beheer

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten mogelijk voor extra uitgaven ten behoeve van de leefbaarheid. Uitgangspunt is om in lijn met commerciële vastgoedbeleggers, de kosten adequaat te classificeren naar de verschillende categorieën, teneinde goed inzicht te verkrijgen in de verschillende rendementen.



Figuur: beheerkosten naar functie

Het is belangrijk dat bij het toerekenen rekening wordt gehouden met de aard en omvang van de woningcorporatie en organisatie, waarbij alleen de kosten voor property management worden toegerekend aan het netto resultaat van de vastgoedportefeuille. In 2019 heeft er een verscherping van kostendefinities plaats gevonden met de bijbehorende doorverdeling in de kostenverdeelstaat. We volgen in deze de wet- en regelgeving, handreikingen etc. die hiervoor van toepassing zijn.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Lefier heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 313,5 miljoen gegroeid naar een waarde van € 2.934,9 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12,0%. 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.

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.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Dit door de huurverlaging ineens in 2018 vanwege implementatie van het nieuwe huurbeleid van Lefier. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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

Het bestuur van Lefier 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 € 1.340,8 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde voor wat betreft de woningen ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

van marktwaarde naar beleidswaarde	DAEB	niet-DAEB	totaal
marktwaarde per 31 december 2019	2.551.916	206.287	2.758.203
beschikbaarheid: aanpassing naar doorexploiteren	-298.072	-29.669	-327.741
betaalbaarheid: aanpassing naar eigen huurbeleid	-596.651	-13.928	-610.579
kwaliteit: aanpassing naar eigen onderhoudsnorm	-232.157	12.720	-219.437
beheer: aanpassing naar eigen beheernorm	-172.153	-10.932	-183.085
<i>totaal aanpassingen</i>	<i>-1.299.033</i>	<i>-41.809</i>	<i>-1.340.842</i>
beleidswaarde per 31 december 2019	1.252.883	164.478	1.417.361

Dit impliceert dat circa 66% van het totale eigen vermogen (€ 2,0 miljard) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Met de stijging van de marktwaarde, stijgt de beleidswaarde mee. Door stijgende onderhoudskosten, zien we een lichte stijging van de aanpassing naar eigen onderhoudsnorm ten opzichte van vorig jaar. De verhouding beleidswaarde/marktwaarde ligt in lijn met vorig jaar (54% resp 52%).

Treasury

Treasury statuut en Treasury jaarplan

Lefier werkt met een treasury statuut en een treasury jaarplan waarin de kaders en de doelstellingen op het gebied van treasury zijn benoemd. Speerpunten hierin zijn de (gemiddelde) rentelasten, de duration van de leningenportefeuille en het renterisicobeheer. Lefier is aangesloten bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Financiële instrumenten

In het huidige treasury statuut en het Reglement Financieel Beleid en Beheer wordt het gebruik van niet-complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's. Bij het aangaan van nieuwe derivaten-transacties wordt het gebruik verder beperkt door de (actuele) Beleidsregels Derivaten/ Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTiV). Op 24 mei 2011 heeft Lefier drie derivatentransacties gesloten. Het betreft drie renteswaps ter afdekking van het renterisico op herfinancieringen. De eerste renteswap is gesloten met de Rabobank, het betreft een 10-jaars renteswap met ingang per 1 juli 2011. De tweede en derde renteswap waren gesloten met BNP Paribas. Deze langlopende renteswaps zijn in 2019 zijn samen met de onderliggende leningen vervangen door vastrentende leningen met dezelfde modaliteiten als het derivaat (bedrag, rente en looptijd). Het rentepercentage is aangepast met een marktconforme spread. Deze vastrentende leningen zijn afgesloten bij de Nederlandse Waterschapsbank.

De volgende tabel geeft een overzicht van de marktwaarde en de nominale waarde van het derivaat per 31 december 2019:

Overzicht payer swaps

Bedragen x € 1.000

Bank	Type	Coupon	Lefier ontvangt	Ingangsdatum	Einddatum	Volume	Vervroegd afgewikkeld	Marktwaarde 31-12-2019	Marktwaarde 31-12-2018
Rabobank	payer swap	3,3350%	3M Euribor	07/ 1/2011	07/ 1/2021	25.000	Geen	-1.843	-2.648
						25.000		-1.843	-2.648

Per 31 december 2019 is er sprake van een negatieve marktwaarde ad. € 1,8 miljoen. De waarde heeft zich daarmee ten opzichte van 2018 verbeterd. Lefier heeft nog één derivaat contract welke loopt tot 1 juli 2021. Hierbij is er geen CSA (Credit Support Annex) actief, hetgeen betekent dat tussentijds niet hoeft te worden bijgestort.

De in de tabel opgenomen renteswap is door Lefier afgesloten om de rente als gevolg van herfinancieringen te fixeren, daarmee kent Lefier geen open posities.

Overzicht gehedgde posities per 31 december 2019

Bedragen x € 1.000

Geldgever	Koppeling derivaat	Type	Lefier betaalt	Start datum	Eind-datum clausule	Bedrag	Spread-aanpassing	Fixatie-periode	Opslag %
BNG	1 Rabobank	Rollover	3,3350%	07/ 1/2011	07/ 1/2021	25.000	N.v.t	2Y	0,13
						25.000			

Lefier past kostprijs hedge-accounting toe op grond van volledige matching van de modaliteiten van de swap(s) en de onderliggende financieringen.

Lefier heeft twee extendible leningen in haar portefeuille. Deze leningen zijn verstrekt door de voormalige Fortis Bank en zijn overgenomen door de ABN-AMRO.

Marktwaaarde embedded derivaten per 31 december 2019

Bedragen x € 1.000

Geldgever	Type	Bedrag	Ingangsdatum	Startdatum swaption	Einddatum swaption	Strike - Renteconventie	Marktwaaarde 31/12/19	Marktwaaarde 31/12/18
ABN-AMRO	extendible	10.000	07/ 2/2007	07/ 1/2032	07/ 1/2052	4,550% act/360	-6.819	-4.567
ABN-AMRO	extendible	3.500	01/ 2/2008	01/ 2/2023	01/ 2/2053	4,675% act/360	-3.888	-2.650
		13.500					-10.707	-7.217

In deze extendible leningen is een recht opgenomen voor de geldgever om vanaf een specifiek vooraf overeengekomen datum te kiezen voor een vaste dan wel een variabele rente. Dit recht heeft Lefier verkocht (geschreven). Het betreft een geschreven embedded receiver swaption. Conform RJ 290 zijn de embedded geschreven swaptions separaat gewaardeerd.

Herfinancierings- en tegenpartijrisico

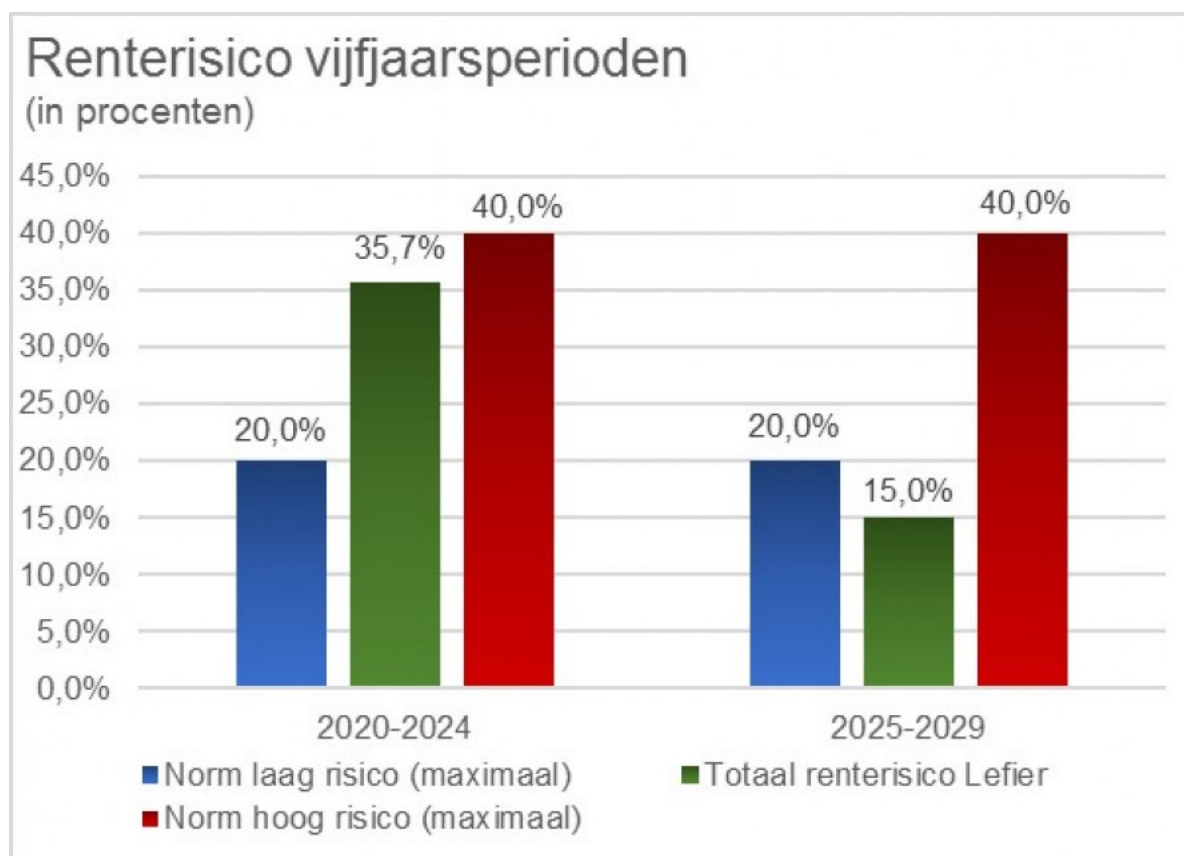
Renterisico (1)

Gezien het kapitaalintensieve karakter van de corporatiesector zijn corporaties over het algemeen gefinancierd met relatief veel vreemd vermogen. De rentelasten op het vreemd vermogen vormen een belangrijke uitgavenpost. Bij een stijging van het algehele renteniveau zullen corporaties met een hoog renterisico (gemeten aan de hand van de spreiding in de vervalkalender en renteherzieningsmomenten in de eerstkomende 10 jaren) op korte termijn geconfronteerd worden met hogere rente-uitgaven en daarmee lagere operationele kasstromen. Corporaties met een meer gespreide vervalkalender hebben hier minder last van.

(1) Business Risk 14 volgens het risicobeoordelingsmodel (WSW)

Situatie Lefier

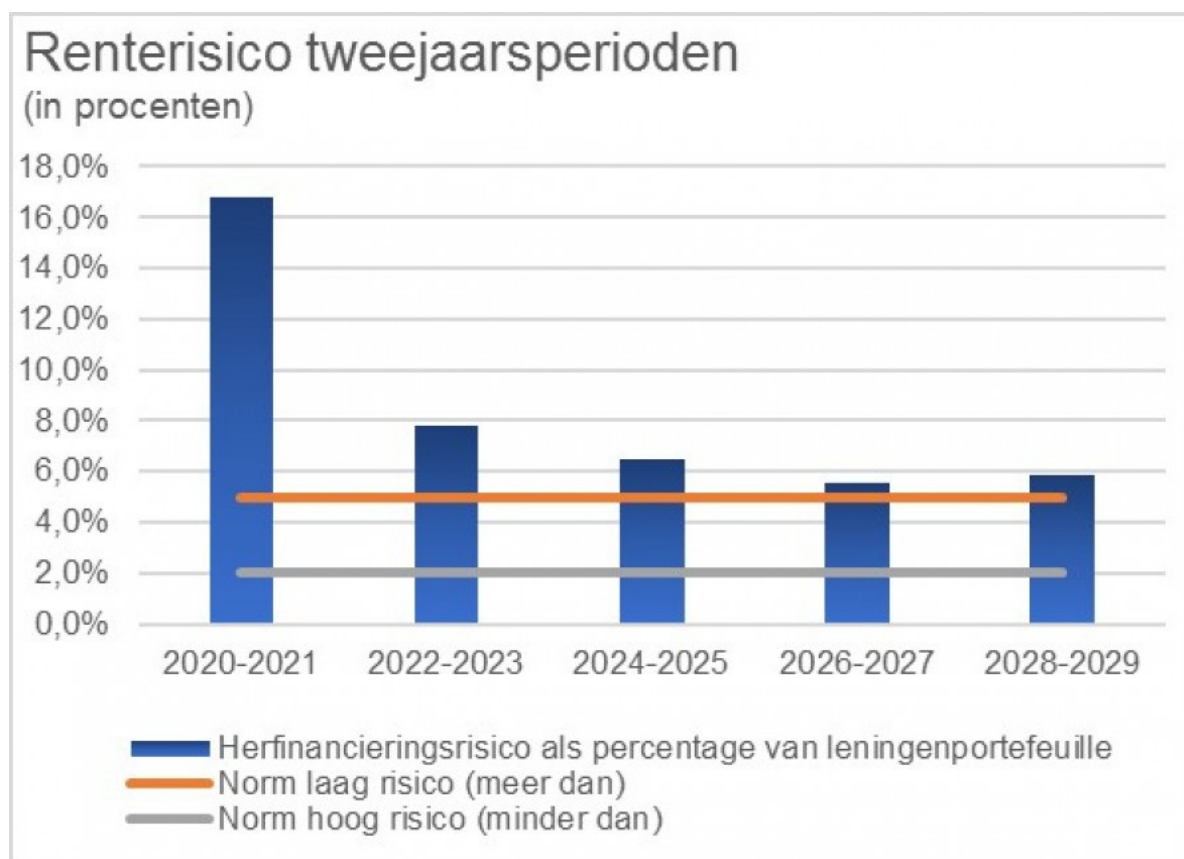
In de periode 2020-2024 is sprake van een hoog risico. Dit wordt veroorzaakt door € 211,6 miljoen aan eindaflossingen in deze periode. Het renterisico is in de periode 2025-2029 beperkt, zo blijkt ook uit de grafiek hierna.



(Her)financieringsrisico (2)

De beschikbaarheid van financiering is van groot belang voor een corporatie. Spreiding in de her-financieringsmomenten van geborgde leningen leidt tot een lager herfinancieringsrisico. Tegelijkertijd is het van belang om ook op korte termijn herfinancieringsmomenten te hebben, zodat de corporatie de mogelijkheid tot aflossing heeft in geval daar behoefte aan is.

(2) Business Risk 15 volgens het risicobeoordelingsmodel (WSW)



Situatie Lefier

In 2020 en 2021 wordt er in totaal € 124,8 miljoen geherfinancierd. Experts zien op korte termijn nog geen grote rentestijging, een kans voor Lefier om de rentelasten de komende jaren verder naar beneden te krijgen.

Tegenpartijrisico (3)

Indien een corporatie liquide middelen voor korte of langere termijn op depot plaatst, loopt de corporatie een tegenpartijrisico. Corporaties die middelen op depot plaatsen bij gegoede tegenpartijen lopen een lager risico dan corporaties die tegoeden plaatsen bij tegenpartijen met een relatief lage kredietbeoordeling. Hetzelfde geldt voor het afsluiten van derivatentransacties met tegenpartijen, omdat ook hierop een tegenpartijrisico gelopen wordt. Het afsluiten van een derivatentransactie onder een Credit Support Annex (CSA) kan het tegenpartijrisico beperken (hoewel dit het risico mogelijk niet volledig uitsluit).

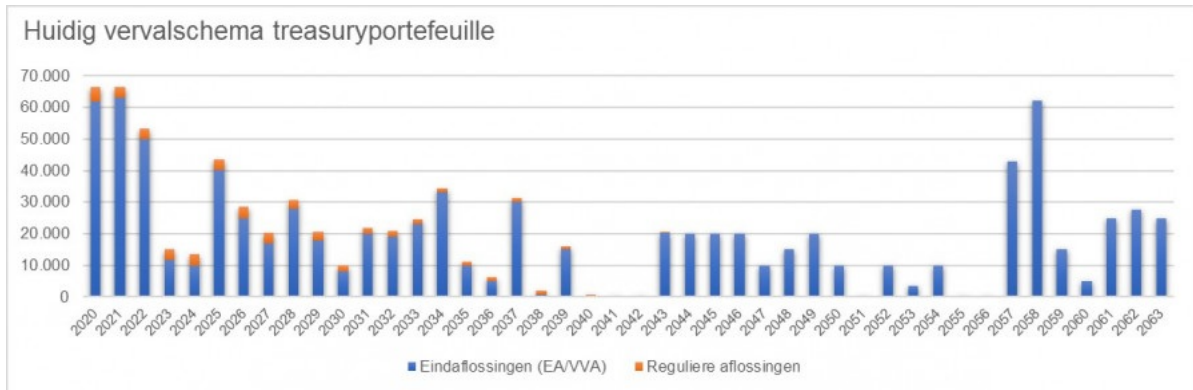
Situatie Lefier

Bij Lefier is geen sprake van een tegenpartijrisico uit hoofde van de treasury instrumenten. We hebben geen liquide middelen in depot en streven naar een continue benutting van de kredietfaciliteit. Daarnaast hebben onze payers swaps een negatieve marktwaarde op basis van de rentecurve per 31 augustus 2019.

(3) Business Risk 15 volgens het risicobeoordelingsmodel (WSW)

Spreiding vervalkalender leningen- en derivatenportefeuille

In onderstaande grafiek is het liquiditeitsrisico weergegeven voor de huidige leningen- en derivatenportefeuille:



Stresstest Autoriteit Woningcorporaties

Bij de stresstest wordt de rentecurve per 31 december 2019 gereduceerd met respectievelijk 100 en 200 basispunten. De negatieve rentecurve die voor een gedeelte van de rentecurve geldt wordt gehanteerd voor zowel de variabele rentepoot als de discontering van de kasstromen.

Stresstest per 31 december 2019

bedragen X € 1.000

Nr.	Bank	Type	Coupon	Lefier ontvangt	Startdatum	Einddatum	Volume	Marktwaarde 31-12-2019	Marktwaarde - 100 bp	Mark - 200
1	Rabobank	Payer swap	3,3350	3M Euribor	1-7-2011	1-7-2021	25.000	-1.843	-2.182	
Totaal							25.000	-1.843	-2.182	

Activiteiten Treasury Jaarplan 2019

In 2019 is voor € 65 miljoen aan financiering aangetrokken en is er € 20 miljoen gestort op een bestaande leningen met een variabele hoofdsom. Hiermee blijft Lefier binnen de gestelde € 65,5 miljoen aan nieuwe financiering gecontracteerd van het Treasury jaarplan. De nieuwe financiering is (inclusief opslagen) tegen een couponrente van 2,77% gecontracteerd.

Nieuwe gecontracteerde leningen 2019

Bedragen x € 1.000

Lening nummer WSW	Lening nummer Financier	Hoofdsom	Actuele rente	Spread	Storting	Eerste rente-herziening	Einddatum lening	Naam financier	Achternvang gemeente
48634	40.112653	20.000	1,6400%	0,0000%	01-4-2019		30Y	BNG Bank N.V.	Gemeente Groningen
48674	40.112713	10.000	1,3590%	0,0000%	16-4-2019		31Y	BNG Bank N.V.	Gemeente Borger-Odoorn
49160	1-30393	25.000	3,6675%	0,1500%	03-12-2019	03-06-2022	44Y	Nederlandse Waterschapsbank NV	Gemeente Groningen
49161	1-30394	10.000	3,6375%	0,1600%	09-12-2019	07-09-2022	43Y	Nederlandse Waterschapsbank NV	Gemeente Midden-Groningen
		65.000	2,7661%						

Financieel resultaat 2019

Speerpunten

Belangrijkste financiële resultaten:

- Het resultaat na belastingen over 2019 komt uit op € 271,1 miljoen.
- De marktwaarde van ons vastgoed in exploitatie is het afgelopen jaar met ca. 12,0% gestegen naar € 2,9 miljard. In het resultaat over 2019 geeft dit een positief resultaatseffect van ca. € 262 miljoen, welke onderdeel is van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille.
- Het netto resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is € 68,0 miljoen positief. Dit is € 8,6 miljoen lager dan de begroting. Hierna wordt het resultaat nader toegelicht.
- De netto huuropbrengsten over 2019 komen uit op € 171,9 miljoen (2018: € 170,5 miljoen), een lichte stijging van 0,8%
- De ICR is in 2019 gedaald van 1,9 naar 1,8 (norm: 1,4).
- Lefier heeft ook in 2019 extra onderhoud uitgevoerd. Een stijging van 4,6% ten opzichte van voorgaand jaar.
- In 2019 hebben fors geïnvesteerd in onze voorraad. We hebben 632 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 354 woningen verbeterd (ingrijpend dan wel nul-op-de-meter).
- Om de organisatie gereed te maken voor de toekomst hebben we diverse bedrijfsprojecten uitgevoerd om conform ons doorontwikkelingsplan 2016-2020 onze bedrijfslasten in de toekomst te kunnen laten dalen. In 2019 heeft dit nog geleid tot hogere lasten, ook door het treffen van een reorganisatievoorziening inzake het verhuurmutatie proces. Vanaf 2021 verwachten we onze besparingsdoelstelling te kunnen realiseren.

Samenvatting Winst- & Verliesrekening 2019

	Jaarrekening 2019	Begroting 2019	Vershil
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	68.015	76.584	-8.569
netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.815	3.587	-772
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	248.466	25.928	222.538
netto resultaat overige activiteiten	396	234	162
overige organisatiekosten	-6.447	-5.413	-1.034
kosten leefbaarheid	-4.392	-4.297	-95
saldo financiële baten en lasten	-33.628	-31.018	-2.610
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	275.225	65.605	209.620
belastingen	-4.136	-6.981	2.845
resultaat deelnemingen	0	-25	25
RESULTAAT NA BELASTINGEN	271.089	58.599	212.490

Het netto resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is € 68,0 miljoen positief. Dit is € 8,6 miljoen lager dan de begroting.

De belangrijkste posten welke debet zijn aan het lagere saldo van de exploitatie van de vastgoedportefeuille ten opzichte van de begroting zijn:

- lagere huuropbrengsten: -/- € 2,6 miljoen mede als gevolg van het ingevoerde nieuwe huurbeleid.
- hogere lasten verhuur en beheer met € 2,7 miljoen vooral door het opnemen van een voorziening inzake de reorganisatie van het verhuurmutatieproces en hogere lasten voor inleenkrachten.
- De onderhoudslasten zijn in 2019 € 3,4 miljoen hoger dan begroot. Dit betreft vooral het dagelijks- en mutatieonderhoud. In 2020 verwachten we een daling doordat we eind 2019 live zijn gegaan met een vernieuwd en meer digitaal proces voor dagelijks onderhoud.
- Overige mutaties, per saldo een bate € 0,1 miljoen

De waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille van per saldo € 223,0 miljoen positief ten opzichte van begroot bestaan enerzijds uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille door een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat met circa € 262 miljoen (begroot € 58,7 miljoen). De mutatie van de marktwaarde muteert tevens in de herwaarderingsreserve binnen het eigen vermogen. Dit is het deel van het vermogen welke niet vrij ter beschikking staat. Onder de waardeveranderingen staat ook de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (-/- € 13.5 miljoen, ten opzichte van begroot € -/- 33.8 miljoen). Dit zijn de onrendabele toppen op onze vastgoedprojecten. De kostprijs van de projecten ligt hoger dan de (verwachte) marktwaarde en dit verschil boeken we bij besluitvorming af.

Lefier in kerncijfers

			31-12-2019	31-12-2018
Aantal verhuureenheden in exploitatie	DAEB	Niet-DAEB	totaal	
Zelfstandige huurwoningen	25.537	1.063	26.600	26.435
Onzelfstandige woongelegenheden (incl. intramuraal zorgvastgoed)	3.372	0	3.372	3.090
subtotaal woongelegenheden	28.909	1.063	29.972	29.525
Parkeervoorzieningen	0	3.332	3.332	3.322
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	481	481	476
Maatschappelijk onroerend goed	85	0	85	86
subtotaal niet-woongelegenheden	85	3.813	3.898	3.884
Totaal	28.994	4.876	33.870	33.409
Aantal gewogen verhuureenheden	29.079	2.210	31.289	30.837
Aantal zelfstandige woningen per gemeente				
Groningen	6.982	594	7.576	7.366
Midden Groningen	4.407	65	4.472	4.445
Emmen	9.161	240	9.401	9.491
Borger Odoorn	1.153	24	1.177	1.161
Stadskanaal	3.834	140	3.974	3.972
Totaal	25.537	1.063	26.600	26.435
Aantal zelfstandige woningen naar huurprijsklasse				
goedkoop (≤ € 424,44)	5.995	2	5.997	6.855
betalbaar (€ 424,44 - € 651,13)	18.002	263	18.265	18.115
duur tot huurtoeslaggrens (€ 651,03 - € 720,42)	1.211	164	1.375	851
duur boven huurtoeslaggrens (> € 720,42)	329	634	963	614
Totaal	25.537	1.063	26.600	26.435
Volkshuisvestelijke prestaties			31-12-2019	31-12-2018
Aantal opgeleverde koop woongelegenheden			0	0
Aantal opgeleverde huur woongelegenheden			632	27
Aantal aangekochte woongelegenheden			35	3
Aantal aangekochte niet-woongelegenheden			0	1
Aantal uitgevoerde ingrijpende verbeteringen (vanaf € 20.000)			207	509
Aantal woningen nul-op-de-meter (Stroomversnelling)			147	277
Aantal woningen toegevoegd d.m.v. transformatie			13	0
Aantal verkochte zelfstandige woongelegenheden			68	59
Aantal verkochte onzelfstandige woongelegenheden			0	0
Aantal verkochte niet-woongelegenheden			13	9
Aantal Te Woon			0	6
Aantal gesloopte zelfstandige woongelegenheden			95	75
Aantal gesloopte onzelfstandige woongelegenheden			70	0
Aantal gesloopte niet-woongelegenheden			3	78
Verhuur				
Totale huurachterstand			2.336	3.011
Huren en vergoedingen			182.884	181.033
Totale huurachterstand in % van huren en vergoedingen			1,3%	1,7%
Totale huurderving wegens leegstand			3.000	2.340
Huurderving in % van huren en vergoedingen			1,6%	1,3%
Gemiddelde netto huurprijs van de woningen (DAEB)			482	471
% van de maximale huurprijs van de woningen			68,5%	67,5%
Woningexploitatie per gewogen verhuureenheid				
Huren			5.493	5.528
Onderhoud, inclusief kosten eigen werkapparaat			1.834	1.779
Leefbaarheid			140	122
Beïnvloedbare bedrijfslasten*			637	539
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten			477	542
Verhuurderheffing			361	467
Saldo woningexploitatie / direct rendement			2.044	2.079

Organisatie	31-12-2019	31-12-2018
Aantal fte's ultimo in loondienst bij Lefier totaal	312,0	325,7
Gemiddeld aantal fte's in verslagjaar	321,6	325,9
Aantal VHE (gewogen) per fte	97,3	94,6
Personeelskosten per fte	87.394	81.786
Huisvestingskosten per fte	2.758	2.918
Bruto-bedrijfskosten per fte	134.590	121.849
Balans en resultaten (bedragen x € 1.000)		
Eigen vermogen	2.020.446	1.749.360
Voorzieningen	40.345	63.365
Balanstotaal	3.070.555	2.748.199
Huren	171.864	170.470
Vergoedingen	7.656	7.704
Vennootschapsbelasting	-4.136	-2.878
Jaarresultaat	271.089	57.526
Waardering bezit in exploitatie ultimo jaar		
Historische kostprijs	1.160.179	1.104.409
Beleidswaarde	1.594.133	1.352.779
Marktwaarde in verhuurde staat	2.934.975	2.621.449
Woz-waarde (peildatum 1 januari 2018)	3.193.471	2.936.843
Beleidswaarde in % van marktwaarde in verhuurde staat	54%	52%
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	65,8%	63,7%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	39,3%	32,5%
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,8	1,9
Eigen vermogen per gewogen verhuureenheid	64.574	56.728
Treasury		
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	58,6%	64,1%
Loan to Value o.b.v. marktwaarde	31,8%	33,1%
Leningenportefeuille o/g	927.436	859.404
Benutting kredietfaciliteit	6.535	7.475
Leningen per gewogen verhuureenheid (in €)	29.641	27.869
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)	3,18	3,27
Gemiddelde restant looptijd in jaren	20	18
Duration	16,0	12,7

Risico en beheersing

Risicomanagement

Inleiding

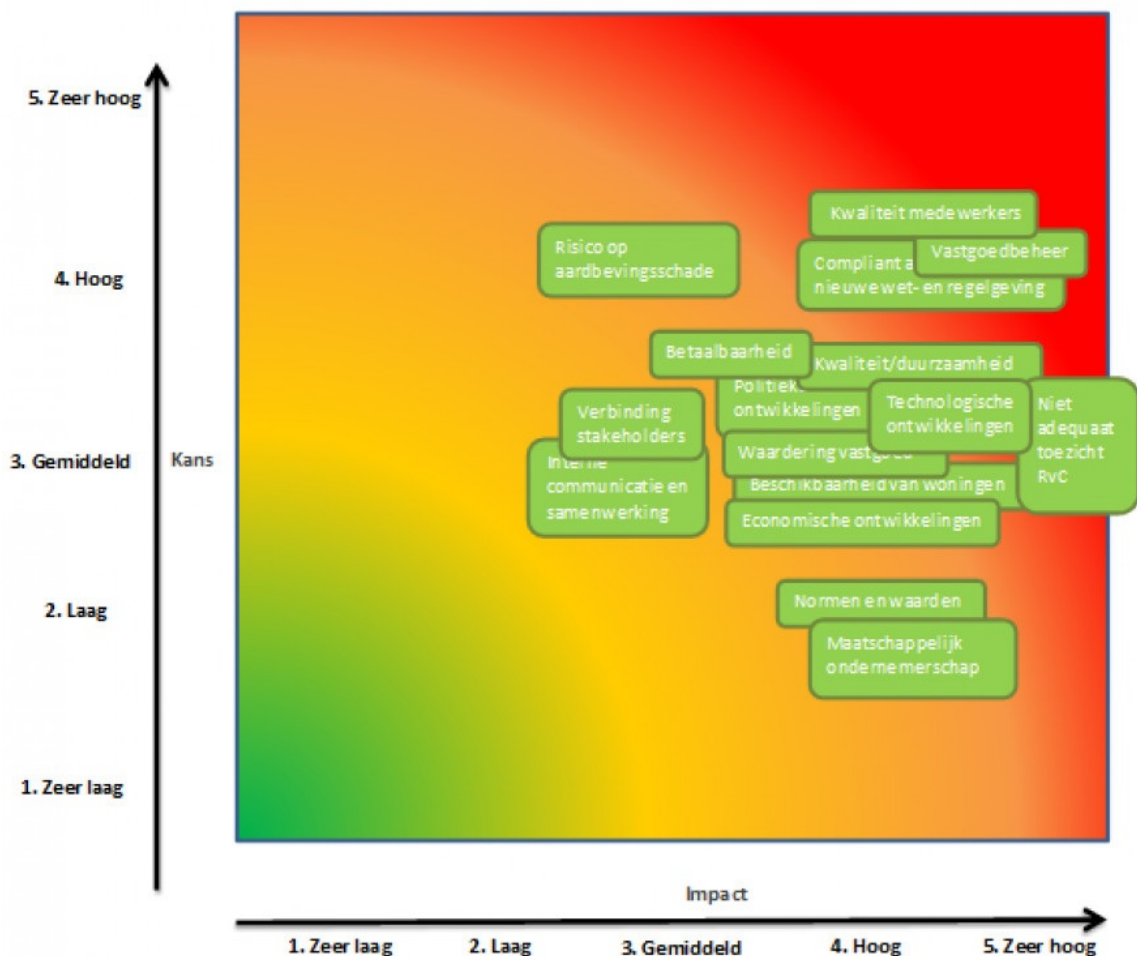
Voor Lefier is het belangrijk zicht te hebben op de risico's, de getroffen beheersmaatregelen en restrisico's. Het risicomanagementsysteem ondersteunt hierbij. Het proces wordt beschreven in het risicomanagementbeleid, dat voort komt uit de strategie en doelen, alsmede uit de risicocultuur van Lefier. In 2019 hebben we de strategische risico's herijkt en deze verder uitgediept. In dit hoofdstuk beschrijven we de uitgangspunten en basisprincipes van risicomanagement bij Lefier, vervolgens beschrijven we de risico's waar Lefier mee te maken heeft op strategisch en operationeel niveau.

Visie, missie en strategie

Risicomanagement bij Lefier kent de volgende basisprincipes:

- De 'Three Lines of Defense', waarbij de 1e lijn (het management) zowel verantwoordelijk is voor het managen van kansen als risico's binnen de gestelde risicobereidheid, zodat Lefier redelijkerwijs in staat is haar doelstellingen te behalen;
- De risicomanagement cyclus, waarbij uitgaande van de doelstellingen van Lefier, risico's worden geïdentificeerd, de risicobereidheid wordt bepaald, beheersmaatregelen geformuleerd, gemonitord en gerapporteerd, etc. In de risicomanagement cyclus wordt aangesloten bij de Planning & Control cyclus van Lefier.
- Een procesgerichte benadering met betrekking tot de operationele risico's waarbij naar de risico's binnen een proces gekeken wordt en de beheersmaatregelen in onderlinge samenhang worden vastgesteld en bewaakt.

Integraal risicomanagement



Lefier streeft bij het vaststellen van haar doelstellingen naar een gezond evenwicht tussen het realiseren van (maatschappelijke) prestaties en de beheersing van risico's. Lefier brengt jaarlijks de strategische risico's rondom de geformuleerde doelstellingen in kaart. In een strategische risicokaart wordt de kans en de mogelijke impact van de verschillende geïdentificeerde risico's weergegeven. Daarbij is gekeken naar de bruto kans en impact van het risico (zie figuur). Het bestuur en de directieleden evalueren jaarlijks de strategische risico's in een gezamenlijk assessment. Hierbij worden de strategische risico's herijkt en indien nodig gewijzigd of aangevuld. De risico's worden jaarlijks beoordeeld op kans en impact.

Lefier heeft op basis van de gesignaleerde risico's haar risicobereidheid geformuleerd. Deze risicobereidheid geeft aan wat de aard en omvang van de risico's is die Lefier bereid is aan te gaan bij het bereiken van haar bedrijfsdoelstellingen. Deze risicobereidheid is kwantitatief van aard (veelal in financiële termen als solvabiliteit, liquiditeit of maximaal operationeel verlies) en ook kwalitatief als het gaat om b.v. reputatierisico's en maatschappelijk presteren.

Risicomanagement op operationeel niveau is het dagelijkse risicobeheer in de primaire en ondersteunende processen of in projecten. Dit zijn voornamelijk risico's als gevolg van het falen van mensen, systemen of processen of gebeurtenissen van buiten af.

Het management van de afzonderlijke bedrijfsonderdelen van Lefier is verantwoordelijk voor het identificeren van deze risico's, het inrichten van de maatregelen om de risico's te beheersen en de periodieke rapportage over het verloop van de risico's aan de hand van risico gerelateerde indicatoren.

Strategische risico's

Vanuit onze strategische risico inventarisatie en de analyse van de beheersing van deze risico's blijkt dat een aantal risico's nog buiten onze risicobereidheid vallen. In de afgelopen periode is aan deze risicogebieden aandacht besteed. Door alle kamers is gewerkt aan verbetering van de beheersing van de strategische risico's, hetgeen onder andere terug is te zien in de samenwerking tussen de kamers bij de doorontwikkeling van Lefier in de zes ontwikkellijnen. Aan de andere kant zijn er exogene factoren die van invloed zijn op onze risico's. Onder andere door de jaarlijkse omgevingsanalyse volgen we deze ontwikkelingen en bepalen we hoe we hier op kunnen en willen anticiperen. Deze omgevingsanalyse geeft ons belangrijke terugkoppeling over de beheersing van onze strategische risico's. Aan het begin van elk jaar kijken we weer vooruit. Zijn onze strategische risico's nog voldoende actueel? Of zijn er risico's die minder strategisch blijken te zijn. Dit zal uiteindelijke resulteren in de herijking van onze strategische bruto risicokaart.

We zien vooruitgang op een aantal strategische risicogebieden en maken bewuste keuzes om risico's tijdelijk te accepteren vanuit gerichte prioritering door de directie. We weten steeds beter wat onze ambities zijn en hoe we deze willen bereiken. Aan de verschillende strategische thema's wordt steeds meer invulling gegeven. We weten waar onze risicogebieden zitten en wie verantwoordelijk is voor de acties.

De risico's die nog onvoldoende worden beheerst, dat wil zeggen daar waar het netto risico nog buiten onze risicobereidheid valt, zijn de volgende:

- Kwaliteit medewerkers: de instrumenten om de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te vergroten zijn ontwikkeld en uitgerold maar moeten nog nader worden uitgewerkt.
- Kwaliteit/duurzaamheid: in onze portefeuillestrategie is een grote wijziging opgenomen in de manier waarop Lefier uitvoering gaat geven aan de verduurzamingsopgave. In de uitvoering hiervan is het nodige te doen.
- Vastgoedbeheer: de inventarisatie voor het casco onderhoud is in 2019 afgerond maar de uitwerking naar complex-beheerplannen moet nog verder worden uitgewerkt. De meerjarige onderhoudsbegroting is opgesteld als onderdeel van de begroting maar moet nog worden vertaald naar de strategische norm voor ons onderhoud en financiering op de lange termijn.
- Maatschappelijk ondernemerschap: afgelopen periode is invulling gegeven aan het verder stroomlijnen van het Planning & Control proces middels een handboek, implementatie hiervan volgt in 2020. De uitkomsten van een extern uitgevoerd onderzoek moeten bijdragen aan een verdere verduidelijking van verantwoordelijkheden. Aan de maatschappelijke doelstelling moet nog wel kwantitatief en kwalitatief voldoende invulling worden gegeven.
- Verbinding stakeholdermanagement: aan dit onderwerp heeft Lefier afgelopen jaar onvoldoende invulling kunnen geven. De verdere uitwerking van het stakeholdermanagement zal in 2020 (opnieuw) vorm worden gegeven.

Risico's die op dit moment nog buiten onze risicobereidheid vallen accepteren we tijdelijk, omdat we weten dat acties in gang zijn gezet om deze risico's te beheersen, zodanig dat deze in afzienbare tijd binnen onze risicobereidheid vallen.

Operationele risico's

Uit onze operationele risico inventarisatie en de analyse van de beheersing van deze risico's blijkt dat een aantal van de risico's nog buiten onze risicobereidheid vallen. De beleidsuitgangspunten zijn helder, evenals de beschrijving en opzet van de processen. Met name de werking van de geformuleerde maatregelen zal moeten bijdragen aan verbetering van de beheersing, op die onderwerpen waar we nog buiten onze risicobereidheid acteren.

Belangrijke aandachtspunten vanuit onze operationele risico's zijn:

- Proces verhuur, dat begin 2020 volledig is gereorganiseerd, gecentraliseerd en gedigitaliseerd.
- Verbetering van de sturing op kosten van dagelijks onderhoud.
- Implementatie van de voorgestelde procesverbeteringen voor het proces Planning & Control in 2020.
- Uitwerken van een overkoepelende aanpak over de wijze waarop de interne controles op het gebied van autorisaties, continuïteit en logging worden uitgevoerd.
- De klanttevredenheid in relatie tot het KWH label vraagt extra aandacht.
- Er is aandacht nodig voor de beheersing, juistheid en volledigheid van data in de processen.

Corona

Het COVID-19 virus (Corona) en de daartegen door de rijksoverheid genomen maatregelen hebben een significante impact op veel organisaties. Deze ontwikkeling heeft zich vanaf begin 2020 ontwikkeld naar de huidige Coronacrisis. Op 31 december 2019 bestonden daarentegen nog geen duidelijke indicaties dat het Coronavirus van significante invloed zou zijn op organisaties in Nederland. Het virus was per 31 december 2019 nog niet in Nederland en er was nog geen bewijs dat mens-op-mens besmetting mogelijk was. Om deze reden classificeert het uitbreken van het Coronavirus, alsmede de gevolgen die daar direct mee samenhangen, als gebeurtenis na balansdatum, zonder financiële impact per 31 december 2019.

De huidige situatie rondom het Coronavirus is buitengewoon. Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen zoals beschreven in de inleiding. Het is ook niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen worden verlengd of dat nieuwe maatregelen worden genomen. Deze maatregelen hebben ook grote impact en financiële gevolgen voor Lefier en haar stakeholders. Het is op dit moment niet goed mogelijk om in te schatten wat de invloed van het Coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van de corporatie. Waar mogelijk zijn de reeds bekende gevolgen en genomen maatregelen door Lefier beoordeeld.

Het is de verantwoordelijkheid van het bestuur om de mogelijke invloed en de gevolgen van de Coronacrisis op Lefier en haar omgeving te duiden. Daartoe is een risicoanalyse uitgevoerd op het in de gegeven situatie meest extreme scenario namelijk volledige lock-down. Hoewel dit (nog) niet actueel is, geeft een dergelijke analyse wel goed inzicht in de te treffen maatregelen ook in de bestaande situatie en geeft richting aan eventuele opschaling van maatregelen. De geanalyseerde risico's betreffen in grote lijnen personeel, operationele en ondersteunende processen, investeringen/projecten en financiën. Vooral nog is het de verwachting dat geen gebruik zal worden gemaakt van de door de regering beschikbaar gestelde faciliteiten.

In dit kader is ook een overzicht van sleutelfuncties gemaakt met een inventarisatie van mogelijke knelpunten en duiding van voorzorgsmaatregelen zoals vervanging en back-up. Verder is een document met veel gestelde vragen en antwoorden en een Protocol bij Corona besmetting opgesteld en gedeeld met daarin de te ondernemen acties ingeval van besmetting van medewerkers of gezinsleden van medewerkers.

De crisis wordt gemanaged vanuit een crisisteam Corona waarin de bestuurder, de directeuren, de concerncontroller, arbo coördinator en de managers Personeel & Organisatie en Communicatie zitting hebben. Er wordt dagelijks online vergaderd en op basis van voornoemde overzichten en ontwikkelingen daarin besluiten genomen en gecommuniceerd. Het personeel en de processen hebben daarbij de meeste aandacht.

De omstandigheden zoals hiervoor omschreven bevatten onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

Het bovenstaande in ogeschouw nemende zien wij geen reden om te twifelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.



Jaarrekening en toelichting

1. Balans per 31 december 2019

Balans per 31-12-2019 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	Ref.	31/12/2019	01/01/2019
VASTE ACTIVA			
materiële vaste activa			
8.1			
onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		19.757	19.574
vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	2.660.082	2.377.761
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	274.893	243.689
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	17.959	16.895
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.3	22.339	53.902
		2.975.273	2.692.247
financiële vaste activa			
8.4			
deelnemingen		1	1
latente belastingvordering(en)		25.107	30.001
uitgesteld hedge-resultaat		46.669	0
overige vorderingen		178	192
		71.955	30.194
totaal vaste activa		3.066.985	2.742.015
VLOTTENDE ACTIVA			
voorraden			
8.5			
vastgoed bestemd voor de verkoop		509	492
overige voorraden		0	131
		509	623
vorderingen			
8.6			
huurdebiteuren		1.569	2.126
vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		55	506
overige vorderingen		232	1.043
overlopende activa		1.196	1.877
		3.052	5.552
liquide middelen	8.7	9	9
totaal vlottende activa		3.570	6.184
TOTAAL ACTIVA		3.070.555	2.748.199

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	Ref.	31/12/2019	01/01/2019
eigen vermogen	8.8		
herwaarderingsreserve		1.745.326	1.557.336
overige reserves		275.120	192.025
		2.020.446	1.749.361
voorzieningen	8.9		
voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		38.612	60.808
voorziening latente belastingverplichting		0	758
overige voorzieningen		1.733	1.799
		40.345	63.365
langlopende schulden	8.10		
schulden/leningen overheid		6.955	14.575
schulden/leningen kredietinstellingen		871.731	824.935
verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		17.216	16.375
derivaten		10.707	7.217
financiële leaseverplichtingen		1.466	2.251
overige schulden		384	351
		908.459	865.704
kortlopende schulden	8.11		
schulden aan kredietinstellingen		6.535	7.497
schulden aan overheid		451	1.654
aflossingsverplichtingen		48.971	18.681
schulden aan leveranciers		8.815	9.460
belastingen en premies sociale verzekeringen		5.185	6.714
overlopende passiva		31.347	25.764
		101.304	69.769
TOTAAL PASSIVA		3.070.555	2.748.199

2. Functionele winst- en verliesrekening over 2019

Bedragen x € 1.000

	ref.	2019	2018
huuropbrengsten		171.864	170.470
opbrengsten servicecontracten		7.656	7.704
lasten servicecontracten		-7.986	-7.610
overheidsbijdragen		7	4
lasten verhuur en beheeractiviteiten		-19.926	-16.871
lasten onderhoudsactiviteiten		-57.374	-54.844
overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-26.226	-31.565
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	68.015	67.288
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		11.318	10.855
toegerekende organisatiekosten verkoop		-531	-412
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-7.972	-8.152
netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.2	2.815	2.291
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-13.520	-73.634
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		261.536	104.677
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		223	206
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		227	-511
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	248.466	30.738
opbrengsten overige activiteiten		527	499
kosten overige activiteiten		-131	0
netto resultaat overige activiteiten	9.4	396	499
overige organisatiekosten	9.5	-6.447	-5.993
leefbaarheid	9.6	-4.392	-3.820
waardeveranderingen van financiële vaste activa, effecten en derivaten		-3.504	-539
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		16	35
rentelasten en soortgelijke kosten		-30.140	-30.095
saldo financiële baten en lasten	9.7	-33.628	-30.599
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		275.225	60.404
belastingen	9.8	-4.136	-2.878
RESULTAAT NA BELASTINGEN		271.089	57.526

3. Kasstroomoverzicht 2019

Bedragen x € 1.000

	Ref.	2019	2018
Operationele activiteiten	1.		
Huurontvangsten	1.1	173.321	170.895
Vergoedingen	1.2	8.434	8.575
Overheidsontvangsten	1.3	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	517	752
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	1.5	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		182.272	180.222
Erfpacht	1.6	36	36
Betalingen aan werknemers	1.7	25.372	25.006
Onderhoudsuitgaven	1.8	50.173	46.328
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	36.422	33.023
Betaalde interest	1.10	31.292	30.417
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.11 a	141	1.843
Verhuurderheffing	1.11 b	12.079	15.353
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	1.12	1.617	1.014
Vennootschapsbelasting	1.13	0	-4
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		157.132	153.016
Kasstroom uit operationele activiteiten		25.140	27.206
(Des)investeringsactiviteiten	2.		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.1	11.497	8.793
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.2	0	1.889
Verkoopontvangsten nieuwbouw	2.3	0	163
Verkoopontvangsten grond	2.4	1.609	352
(Des)Investeringsontvangsten overige	2.5	0	398
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		13.106	11.595
Nieuwbouw huur	2.6	13.697	18.401
Verbeteruitgaven	2.7	28.177	55.224
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	2.8	0	0
Aankoop	2.9	2.893	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.11	409	988
Sloopuitgaven	2.12	2.255	1.343
Aankoop grond	2.13	1.029	0
Investerings overig	2.14	10.351	14.001
Externe kosten bij verkoop	2.15	287	210
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		59.099	90.167
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		-45.993	-78.572
Ontvangsten verbindingen	2.17.1	452	340
Ontvangsten overig	2.17.2	0	0
Uitgaven verbindingen	2.18.1	0	35
Uitgaven overig	2.18.2	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>		452	305
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-45.541	-78.267

	Ref.	2019	2018
Financieringsactiviteiten	3.		
Nieuwe te borgen leningen	3.1.1	85.000	100.000
Nieuwe ongeborgde leningen	3.1.2	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	3.1.3	0	0
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		<i>85.000</i>	<i>100.000</i>
Aflossing geborgde leningen	3.2.1	61.516	52.506
Aflossing ongeborgde leningen	3.2.2	2.120	2.120
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	3.2.3	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		<i>63.636</i>	<i>54.626</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		21.364	45.374
Toename (afname) van geldmiddelen	4.1	963	-5.687
Wijziging kortgeld	4.2	-963	5.669
Geldmiddelen aan het begin van de periode		9	27
Geldmiddelen aan het einde van de periode		9	9

4. Algemene toelichting

Algemeen

Woningcorporatie Stichting Lefier (hierna: 'Lefier') is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is gemeente Midden-Groningen. Het actieve werkgebied bestaat uit de zeven gemeenten: Borger-Odoorn, Emmen, Groningen, Haren (per 1 januari 2019 opgegaan in gemeente Groningen), Midden-Groningen, Stadskanaal en Ten Boer (per 1 januari 2019 opgegaan in gemeente Groningen). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de (sociale) huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Hoogezand. Lefier is feitelijke gevestigd op Hooggoorns 16, Postbus 2102 CC te Emmen. Lefier is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 02028826.

Groepsverhoudingen

Lefier functioneert als hoofd van een groep. Lefier stelt echter geen geconsolideerde jaarrekening op, aangezien Lefier geen materieel belang heeft in deelnemingen. De enige deelneming die Lefier per 31 december 2019 heeft, is Lefier Holding B.V. (100%), welke op haar beurt enkel 50% eigenaar is van Vierwaarde B.V.

Gezien het niet-materiële belang in deze deelneming is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld, maar is de waardering van deze deelneming opgenomen onder de activapost 'Vorderingen op groepsmaatschappijen'.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2019 is een stelselwijziging verwerkt met betrekking tot de bepaling van de latente belastingen ten aanzien van het tijdelijk verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering van de vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop ('verkoopvijver'). Sinds 2019 wordt er geen belastinglatentie meer gevormd voor het tijdelijke waarderingsverschil aangezien deze naar verwachting niet tot fiscale afwikkeling komt samenhangend met het gebruik van de herinvesteringsreserve. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast. De stelselwijziging heeft een positief effect op het resultaat 2018 ad €704.000 en een positief effect ad €298.000 op het eigen vermogen per 1 januari 2019.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 6.5. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de het resultaat in het boekjaar.

Presentatiewijzigingen

In 2019 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Lefier zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. Dit betreft de volgende deelnemingen:

Deelneming	Waardering	Belang	Vestigingsplaats	KvK-nr
Lefier Holding B.V.	deelneming gewaardeerd op netto vermogenswaarde	100,00%	Midden-Groningen	02091641
Vierwaarde B.V.	deelneming gewaardeerd op netto vermogenswaarde	50,00%	Groningen	02097998
Woningnet B.V.	overige deelnemingen gewaardeerd op kostprijs	0,02%	Utrecht	30171204

Verbonden partijen

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

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

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Effecten aardbevingsrisico op waardering

Lefier heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee de jaarrekening.

In dit hoofdstuk gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Lefier. Allereerst wordt ingegaan op de risico's en de beheersing daarvan waarna wordt aangegeven om welk vastgoed het gaat. Vervolgens wordt ingegaan op de reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan, de waarde en waarderingseffecten, en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen. Tot slot wordt ingegaan op de gevolgen voor de jaarrekening.

1. Risico's en risicobeheersing

Door de ligging van het vastgoed wordt Lefier geconfronteerd met diverse belangrijke risico's ten aanzien van de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen.

De risico's kunnen als volgt worden gedefinieerd:

Vastgoed

- Risico op afnemende leegwaarde van het bezit en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de woonbaarheid van de omgeving (waardeschade). Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (indirecte waarde schade);
- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of

(bijvoorbeeld door onzekerheid over versterking) vertraagde oplevering van nieuwbouwprojecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);

- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade);
- Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade), in bepaalde gevallen heeft dit tot gevolg dat woningen moeten worden gesloopt en nieuw gebouwd;
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouwprojecten waar geen extra baten tegen over staan omdat deze aardbevingsbestendig moeten worden gebouwd (bouwschade).

Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingschade en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De Aw en het WSW volgen de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Lefier informeert beide partijen over de gevolgen voor haar portefeuilleplan.

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW).

Inmiddels heeft het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat de NAM op afstand gezet en de verantwoordelijkheid genomen voor het herstel van de aardbevingschade, het versterken van de waardevermindering en het compenseren van de waardevermindering. De wet mijnbouwschade Groningen is behandeling bij het parlement en Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen is gestart met de uitvoering. Lefier gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM althans het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat. We verwachten dat de nieuwe Wet Mijnbouwschade in het tweede kwartaal 2020 in werking kan treden.

2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Lefier heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden.

Aardbevingsgebied (x € 1 mln)	Aantal VHE	Marktwaarde	WOZ waarde
Midden Groningen	4.809	388	500
Groningen	12.484	1.134	1.152

bezit van Lefier waar aardbevingen optreden

Bedragen en aantallen zijn per 31 december 2019.

Het vastgoed is als volgt verdeeld over de diverse gemeenten en risicogebieden:

- Alle woningen (4.809 verhuureenheden) in de gemeente Midden Groningen zijn gebouwd boven het gasveld. Hier zijn veel schademeldingen. Deze eenheden hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 388 miljoen en een WOZ waarde van € 500 miljoen.
- Alle verhuureenheden in de wijken Beijum, Lewenborg en Oosterhoogebrug (1.676 eenheden) zijn gebouwd bovenop het gasveld. Hier zijn veel schademeldingen. Deze eenheden hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 187 miljoen en een WOZ waarde van € 179 miljoen.
- De Korrewegwijk (2.703 verhuureenheden) is niet gebouwd op het gasveld, maar hier zijn wel veel schademeldingen. Deze eenheden hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 285 miljoen en een WOZ waarde van € 300 miljoen.
- De andere wijken in de stad Groningen (8.105 verhuureenheden) zijn niet gebouwd op het gasveld en hier zijn de schades meer incidenteel. Deze wooneenheden hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 662 miljoen en een WOZ waarde van € 673 miljoen.

Vastgoedeigenaren in de provincie Groningen, in het bijzonder Oost Groningen en in gedeelten van de stad Groningen worden geconfronteerd met mogelijke schade aan het vastgoed als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning door de NAM.

Op grond van wettelijke bepalingen is de exploitant van de gasvelden, zijnde de NAM, aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden. Lefier gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen vergoed worden door de NAM.

3. Schade aan onroerend goed

A. Herstelschade

Er is een schadeprocedure voor fysieke schade aan vastgoed. Herstel- en versterkingsschade werden door Lefier zelf afgehandeld en Lefier krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding. 2019 is het jaar van de versnelling geweest bij TCMG (Tijdelijke Commissie Mijnbouw Groningen) en Lefier. In onderstaande tabel zijn het aantal schademeldingen en de ontvangen vergoeding opgenomen.

Aantal Schademeldingen	2016	2017	2018	2019
Totaal:	643	281	132	694
-waarvan geaccepteerd	442	87	86	479
-nog in behandeling/te behandelen	29	148	46	215
ontvangen vergoeding (x € 1000)	579	120	446	3.177

aantal schademeldingen per jaar

Nadat in 2018 de beoordeling van schades heeft stilgelegen en een achterstand is ontstaan in de verwerking, is in 2019 een zichtbare versnelling een geweest bij TCMG (Tijdelijke Commissie Mijnbouw Groningen).

B. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen (waarde schade)

Aardbevingen en het risico daarop hebben een effect op de waarde van het Lefierbezit en daarmee de vastgoedwaardering van Lefier (waardedalingsschade). Dit kan effect hebben op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde.

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is per definitie onderdeel van de marktwaarde zoals deze is opgenomen in de balans van Lefier. Hierbij zijn zowel om de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de bestaande kennis ingeschat. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid.

De rechtbank in Assen heeft in 2015 uitspraak gedaan waardoor waardedaling van onroerend goed als gevolg van aardbevingen aangemerkt kan worden als schade en daarmee in aanmerking komt voor een vergoeding door de exploitant, de NAM. De inhoud van dit vonnis is in januari 2018 overgenomen door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Lefier wordt hiermee toegelaten tot een schadestaatprocedure waarin de omvang van de schade dient te worden vastgesteld. Lefier heeft onder andere op 30 oktober 2018 de NAM aansprakelijk gesteld voor de waardevermindering. Medio november 2019 is de schadestaatprocedure geactiveerd.

Lefier heeft de waardevermindering gebaseerd op het berekeningsmodel Invisior (gebaseerd op het model van Prof. mr J.P. Elhorst en de heer N. Duran). Volgens dit model bedraagt voor Lefier de waardevermindering € 111,9 miljoen. In opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft de commissie Hammerstein een advies voorbereid met betrekking tot de vergoeding van de waardedalingsschade. Bij brief van 24 april 2019 heeft de Minister van Economische Zaken en Klimaat het advies aan de Tweede Kamer toegezonden. Een uitspraak in deze schadestaatprocedure wordt niet eerder dan ultimo 2020 verwacht.

Voor DAEB vastgoed gewaardeerd op basis van beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is er waardedalingsschade, maar is het effect slechts beperkt waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de toekomstige exploitatiekasstromen. Voor de daarbij gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar toelichting par. 5.5.2 en 5.5.3 (waarderinggrondslagen) en par. 10.2 (toelichting op de balans) zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingsschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.

C. Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade / bouwschade)

Lopende en in planning zijnde nieuwbouwprojecten in ons totale werkgebied Groningen en Hoogezand-Sappemeer zijn getoetst aan de vigerende praktijkrichtlijn voor aardbevingsbesteding bouwen (NPR). Daar waar nodig zijn bij bouwprojecten direct aanpassingen aangebracht in overleg met NAM/CVW. De meerkosten worden geclaimd bij de NAM, zijn onderdeel van de projectbegrotingen en worden (discussies over onderdelen daargelaten) door de NAM vergoed. In de planvorming van de overige nieuwbouwprojecten zijn de eisen van de vigerende NPR toegepast en de kosten hiervoor geraamd. Meerkosten worden ingediend bij de NAM. Dit geldt ook voor de kosten die verband houden met vertraging in de planvorming en/of realisatie als gevolg van onzekerheden ten aanzien van de noodzaak tot versterken.

In het voorjaar van 2018 nam het kabinet een besluit ten aanzien van de toekomst van de gaswinning in Nederland. De afbouw hiervan zou versneld worden uitgevoerd en de verwachting van het kabinet was dat dit al snel tot verbeteringen in de seismische veiligheid zouden leiden. Dat heeft de minister van Economische Zaken en Klimaat (EZK) ertoe aangezet om advies in te winnen bij de Mijnraad (met sub-vragen aan TNO, Staatstoezicht op de Mijnen (SodM) en een hooglerarenpanel) over de toekomst van de versterking.

Medio 2018 is een rapport verschenen van de mijnraad waarin de contouren worden aangegeven voor de uit te voeren versterkingen voor het bestaand bezit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen met een verhoogd risico en een licht verhoogd risico.

De verstevigingsopgave richt zich voor Lefier op dit moment met name op de woningvoorraad in de gemeente Midden-Groningen, en meer specifiek op de dorpen Slochteren, Schildwolde, Steendam, Tjuchem, Siddeburen en Hoogezand/Sappemeer. In deze dorpen bevinden zich woningen van Lefier met een (licht) verhoogd risico. Jaarlijks wordt door de NCG een nieuwe "run gedraaid" op basis van het HRA-model (Hazard and Risk Assessment) dat gemaakt is om de seismische dreiging en het risico als gevolg van de gaswinning in Groningen te berekenen. De eerste run was in 2018, in de zomer van 2019 is een nieuwe run gedraaid naar de nieuwste inzichten op het gebied van bodembeweging en opstallen. Bij de genoemde aantallen moet worden opgemerkt dat deze het resultaat zijn van toepassing door de mijnraad en NCG van een statistisch model. Dit leidt in de praktijk tot vragen en mogelijke aanpassingen in de verdere besluitvorming. Het model is (nog) niet geschikt om uitspraken te doen of een pand veilig of onveilig is, maar kan wel een uitspraak doen over de kans dat een gebouw wel of niet aan de norm voldoet. Daarom moeten gebouwen ter plekke worden opgenomen om te controleren of in het model de juiste gebouweigenschappen zijn toegekend. Experts moeten vervolgens beoordelen of een gebouw op norm is. Daaruit moet blijken of gebouwen veilig of onveilig zijn en of er versterkingsmaatregelen nodig zijn.

Voor Lefier heeft dit geleid tot extra woningen met een licht verhoogd risico, met name in Siddeburen. Daarnaast zijn er nog diverse woningen die onderdeel uitmaken van het oude inspectieprogramma van de NCG, die onderdeel uitmaken van zgn. "batches". Over met name de woningen van Lefier in de "1581-batch" in Schildwolde in Slochteren (104) is Lefier nadrukkelijk in gesprek met NCG en Gemeente over versterken. De versterkingsadviezen (VA's) van deze woningen zijn inmiddels beschikbaar.

In onderstaande tabel is het actuele inzicht weergegeven per 31-12-2019. Naast de woningen met een verhoogd risico heeft Lefier tot nu toe 14 woningen versterkt, 2 woningen worden in maart 2020 overgedragen aan de NAM, vooruitlopend op sloop. Over de tabel kan verder de opmerking gemaakt worden dat sommige woningen zowel in het oude inspectieprogramma voorkomen als vanuit de nieuwe HRA-methodiek een (licht) verhoogd risico kunnen hebben, derhalve kunnen sommige woningen in meerdere kolommen voorkomen.

Overzicht risicokwalificatie door NCG van woningen Lefier (datum: 31 december 2019):

Plaats	Verstevigd	P50 verhoogd risico (HRA2018 /2019)	P90 (licht verhoogd risico HRA 2018/2019)	Zorgobjecten die versterkt moeten worden
Groningen			30	
Harkstede			1	
Hellum			23	
Woudbloem	10			
Kolham				
Froombosch				
Overschild		2		
Hoogezand			107	
Sappemeer			34	
Schildwolde		28	65	
Siddeburen	4		225	"2"
Slochteren			156	
Steendam		2	2	
Tjuchem		4		
Totaal	14	36	643	"2"

NB: de zorgobjecten Siddeburen betreffen Siertsheerd en De Deel (bij Siertsheerd horen meer verhuureenheden door een definitiekwestie)

4. Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schades maakt Lefier ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. In 2018 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een concept akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten voor de periode 2014-2019. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. Voor de periode tot en met 2019 bedragen deze voor Lefier € 495.205.

5. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2019. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, de status van de Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken en procedures met de Nationaal Coördinator Groningen, Dialoog-tafel, het Groninger Gasberaad, de NAM en het Ministerie van Economische Zaken zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

Lefier heeft tevens beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbeving schade (timing verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schade herstel en beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. Naar de mening van het bestuur, met de kennis ten tijde van het opstellen van het jaarrekening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Lefier hier niet toe in staat zou zijn. Een mogelijke lagere vastgoedwaardering heeft geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het waarborgfonds waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds (zijnde rentedekking, Solvabiliteit op beleidswaarde en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Lefier schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog als laag in.

Corona

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen onverminderd plaats. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

Wij verwachten een impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Lefier. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sectorbanken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijke behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is een mogelijke uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, hetgeen nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden zoals hiervoor omschreven bevatten onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twifelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Stichting Lefier heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van stichting Lefier zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren; zijnde vrije sector huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, met als doel het behaalde rendement bij te laten dragen in het realiseren van de portefeuille strategie van de DAEB tak.
- Het verhuren van bedrijfs onroerend goed (BOG); zijnde winkels en kantoren.
- Het verhuren van parkeergelegenheden.
- Grondposities die binnen een termijn van 5 jaren geen bestemming sociale woningbouw hebben.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen, worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 14 december 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB-, dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader toegelicht:

1. Directe scheiding op VHE-niveau

Balans	Winst-en-verliesrekening	Kasstroomen
vastgoedbeleggingen	huuropbrengsten	huurontvangsten
voorraden	opbrengsten servicecontracten	vergoedingen
verkocht onder voorwaarden	verkoopopbrengsten en -lasten	(des)investeringen
debiteuren	overige waardeveranderingen	verkopen
latente belastingen	niet- gerealiseerde waardeveranderingen	verhuurderheffing
voorziening onrendabele investeringen	verhuurderheffing	-
-	vennootschapsbelasting	-

2. Gescheiden op basis van borging achterliggende financiering of aard activiteit

Balans	Winst-en-verliesrekening	Kasstroomen
materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	afschrijvingen	renteontvangsten
schulden/leningen overheid	financiële baten - en lasten	renteuitgaven
schulden/leningen kredietinstellingen	leefbaarheid	financieringskasstroomen
interne lening	-	leefbaarheid
derivaten	-	-
deelnemingen	-	-

3. Toerekening op complexniveau en gescheiden op basis van relatieve verdeling eenheden in complex

Balans	Winst-en-verliesrekening	Kasstroomen
overige vorderingen	lasten servicecontracten	lasten servicecontracten
overige schulden	lasten onderhoudsactiviteiten	personeelskosten
crediteuren	overige directe exploitatielasten	lasten onderhoudsactiviteiten
overige voorzieningen	-	overige directe exploitatielasten
belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de stelselwijzigingen zoals opgenomen in hoofdstuk 4. Algemene toelichting.

5.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Bedrijfsgebouwen en terreinen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Overige vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Liefier beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief. De kosten van groot onderhoud worden verantwoord in de winst- en verliesrekening wanneer deze zich voordoen en indien deze niet levensduurverlengend zijn.

5.4 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in overeenstemming met paragraaf 6.3. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud en herstellkosten aan de bedrijfsgebouwen is geen voorziening voor groot onderhoud gevormd.

Lefier verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op 14 december 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Lefier als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Lefier voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van het DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Lefier richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtname van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, met in achtname van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

Het beleid van Lefier is erop gericht de vastgoedportefeuille continu te verversen. Voor het merendeel van het vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Een deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop, een deel voor het maximaliseren van de vraaghuur en een deel voor renovatie en herstructurering gericht op waarde ontwikkeling.

Waarderingsgrondslag

Lefier waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019'). Lefier past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Lefier past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Lefier maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele rechten en

verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.

- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur dan wel de lagere maximale huur (WWS) geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaaarde verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt. Dit geldt met uitzondering van studentenhuisvesting, hier wordt standaard uitgegaan van het scenario doorexploiteren vanwege het ontbreken van een courante "kopersmarkt".

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Lefier heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woonegelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Groningen stad)	2,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (prov. Groningen)	2,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (prov. Drenthe)	2,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (incl. mutatie)					
EGW	€ 458 - € 1206		in 2018 werd instandhoudingsonderhoud en mutatie		
MGW	€ 458 - € 1648		als twee gescheiden eenheden gezien.		
Studenteneenheid	€ 247 - € 551				
Zorgeenheid (extramuraal)	nvt				

Beheerkosten per vhe:	2019	2018
EGW	447	436
MGW	439	428
Studenteneenheid	413	403
Zorgeenheid (extramuraal)	405	395
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,17%-0,21%	0,17%-0,21%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56%	0,56%
Huurderving (% van de theoretische huursom)	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	10,00%	10,00%
Mutatiekans bij uitpanden	5,00%	5,00%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,50%
Disconteringsvoet	5,00%	5,96%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 631 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2019	2018
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,60 / € 6,80	€ 5,40 / € 6,55
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 9,40 / € 11,40	€ 9,00 / € 10,80
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,21%-0,50%	0,21%-0,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,50% / 7,25%	8,96% / 7,71%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2019	2018
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	9	8,6
Mutatieonderhoud per m2 bvo	11,4	10,8
Beheerkosten	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,35%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	7,25%	7,71%

Lefier heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Lefier de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Lefier opereert.

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Lefier
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisversie
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Basis (en stijging) conform afspraak noordelijk marktwaarde-overleg en fine-tuning op basis van markthuurreferenties.
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties
Leegwaarde	WOZ-waarde	Modelmatig bepaald en vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform afspraak noordelijk marktwaarde-overleg
Disconteringsvoet uitpanden/doorexpluiten	Modelmatig vastgesteld	Basis conform afspraak noordelijk marktwaarde-overleg fine-tuning per complex op basis van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties en verhouding kapitalisatiefactor vs huur/leegwaarde
Mutatie- en verkoopkans Onderhoud	Op basis van afgelopen 5 jaar Normbedrag per type verhuureenheid	Grotendeels op basis van Basisversie Normbedrag per type eenheid (VTW-norm)
Technische splitsingskosten	Genormeerd bedrag	Conform basisversie
Erfpacht	Niet van toepassing	Geen
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Geen

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid en betrokken in de full taxaties.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. De overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie worden door middel van een interne taxatie bepaald en gevalideerd. Het BOG is volledig door de taxateur gewaardeerd, waarvan een deel door een markttechnische update.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de reële waarde van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

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. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Lefier en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Lefier. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het door exploitatiescenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Lefier hanteert in haar beleid een generieke korting van 28,5% en opslagen voor de markt-aantrekkelijkheid van de woning en afslagen voor die woningen die qua duurzaamheid een hogere energie-index hebben (en daarmee hogere energielasten voor onze huurders, via afslagen willen we dit gedeeltelijk compenseren).
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatie-onderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm.
4. Inrekening van toekomstige lasten verhuur- en beheeractiviteiten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. In de norm is rekening gehouden met een 10% besparing in de lasten verhuur en beheeractiviteiten. Een beleidsdoelstelling die door Bestuur is geformaliseerd in het Financieel Beleidsplan. Lefier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

Beleidsnormen - woningenportefeuille

(normbedrag per woning x € 1,-)	beleidsnorm onderhoud	verhuur en beheer	*overige exploitatiekosten	beleidsnorm beheer
sociale woningen	1.725	515	465	980
te liberaliseren woningen	750	515	865	1.380
vrije sector woningen	750	515	865	1.380
studentenhuisvesting	875	515	290	805
* zonder verhuurderheffing en saneringssteun				

De beleidswaarde van intramuraal vastgoed en de niet-woongelegenheden is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten verhuur en beheeractiviteiten) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. Lefier heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

De aannames gedaan bij de financiële impact van feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Lefier verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Lefier onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Lefier het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Lefier een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Lefier een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

vastgoedportefeuille'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden.

5.5 Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woningcorporatie Lefier in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

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

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet betreft 2,38% (2018: 2,45%).

Uitgesteld hedgeresultaat

De leningen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering. De disagio wordt gedurende de looptijd ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Er zijn geen (andere) contractuele bepalingen (zekerheden) inzake de leningen vastgelegd.

Overige vorderingen

Gewaardeerde optiepremie vanuit contract met extendible lening als gevolg van toepassing Richtlijn 290: Financiële instrumenten. De optiepremie wordt lineair geamortiseerd over de looptijd van het contract.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Voor vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Lefier op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Lefier de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, alsmede de in overeenstemming met paragraaf 6.3 toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De lagere opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

5.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.9 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met afschrijving of bijzondere waardevermindering. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Lefier in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. De

stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *Jubilea*. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is 2,38 % (2018: 2,45 %) gehanteerd.
- *Loopbaanontwikkeling*. Deze voorziening wordt opgenomen op basis van de in de CAO aangegeven regeling om gebruik te maken van de regeling Loonbaanontwikkeling (LLOB). Voor het bepalen van de voorziening wordt bepaald wat de kans is dat het bedrag, waarop de medewerker onder voorwaarden aanspraak kan maken, ook daadwerkelijk wordt benut.

5.11 Langlopende schulden

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

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible /tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 5.13.

5.12 Leasing

Financiële leasing

De stichting leaset activa waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van deze activa grotendeels aan de stichting toekomen. Deze activa worden geactiveerd in de balans bij de aanvang van het leasecontract tegen de reële waarde van het actief of de lagere contante waarde van de minimale leasetermijnen. De te betalen leasetermijnen worden op annuïtaire wijze verdeeld in een aflossings- en een rentecomponent. De leaseverplichtingen worden exclusief de rentecomponent opgenomen onder de langlopende schulden. De rentecomponent wordt gedurende de looptijd van het contract verantwoord in de winst-en-verliesrekening met een vast rentepercentage over de gemiddelde resterende aflossingscomponent. De relevante activa worden afgeschreven over de resterende gebruiksduur of, indien korter, de looptijd van het contract.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Lefier ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

5.13 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Lefier maakt gebruik van rentederivaten en heeft embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract.

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Lefier een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Lefier past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Lefier gedocumenteerd. Lefier stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Lefier derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

5.14 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Lefier naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verrichten op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Lefier. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huursomstijging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg dit wettelijk toegestane maximumpercentage 2,6%. In 2019 heeft Lefier geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De huurverhoging was voor de sociale huurwoningen, inclusief onzelfstandige eenheden, gemiddeld 1,5%. Voor niet-woningen o.a. parkeerplaatsen en garages was de huurverhoging 4,1% en voor BOG 2,6%, tenzij contractueel anders afgesproken.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille:

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop, in exploitatie en verkocht onder voorwaarden.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3 Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct- en indirect toe te rekenen kosten.

Lefier rekent haar opbrengsten en kosten toe aan de volgende activiteiten:

- Exploitatie vastgoedportefeuille met als sub activiteiten
 - Verhuur en beheer
 - Onderhoud (dagelijks en planmatig onderhoud)
 - Servicekosten
- Verkoop vastgoedportefeuille
- Leefbaarheid
- Projectontwikkeling
- Overige activiteiten
- Overige organisatiekosten

De bedrijfskosten bestaan uit personeelskosten en overige bedrijfslasten.

De personeelskosten bestaan uit:

- Bruto salarissen, sociale lasten en pensioenlasten
- Overige personeelskosten

Voor de toerekening van de personeelskosten aan activiteiten zijn de volgende definities gebruikt:

- Directe toerekening: medewerker is betrokken bij de uitvoering van de activiteit
- Indirecte toerekening: medewerker is betrokken bij het plannen, voorbereiden, toezicht houden of faciliteren van de directe functies
- Overhead: kosten die vervallen bij uitbesteding van de activiteit

Alle kosten die niet binnen bovenstaande definities vallen, zijn toegerekend aan Verhuur en Beheer, uitgezonderd de kosten die als overige organisatiekosten verantwoord worden. Dit zijn kosten op het gebied van:

- Governance en bestuur
- Portfolio management
- Asset management
- Treasury
- Jaarverslaggeving en control
- Personeel en organisatie
- Personeelsvereniging en OR

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten bestaan uit:

- Huisvestingskosten
- Facilitaire kosten
- Kosten Raad van Commissarissen
- Kosten ICT
- Algemene kosten
- Afschrijvingen (activa ten dienste van)

Een aantal posten zijn direct toegerekend aan een activiteit, de overige bedragen zijn als overhead aan de activiteiten toegerekend waarbij de personeelskosten per activiteit als verdeelsleutel gebruikt zijn.

Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Personeelsbeloningen (lonen, sociale lasten enz.) vormen geen aparte regel in de winst-en-verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in andere onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening. Voor een nadere specificatie worden verwezen naar de betreffende toelichting.

Pensioenlasten

Lefier heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Lefier betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand per 31 december 2019 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 110,7% (31 december 2018: 115,9 %). Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Lefier. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen. Naast de premiebetalingen bestaan er geen andere verplichtingen.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Lefier, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en derivaten

Waardevermeerderingen worden verwerkt op basis van de reële waarde. Voor nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 5.13.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de

gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.5 Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Lefier wordt toegerekend.

6.6 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Lefier integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Lefier dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financierings positie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Na 1 augustus 2013 zijn geen derivaten aangegaan waarmee geldt dat Lefier zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

Lefier loopt geen prijrisico meer ten aanzien van de waardeontwikkeling van de mandatory breaks in de derivaten van BNP Paribas omdat deze derivaten zijn beëindigd.

Valutarisico

Lefier loopt geen valuta risico, alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's. Ook met betrekking tot financiële instrumenten loopt Lefier geen valutarisico's.

Renterisico

Lefier loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Lefier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende schulden loopt Lefier risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Lefier heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Lefier maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden andere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Lefier loopt per balansdatum zijn als volgt:

bedragen x 1.000

	31/12/19
benutting kredietfaciliteit	6.535
nog niet benutte faciliteit	33.465
geborgde leningenportefeuille WSW	878.942
nog niet benutte borgingsruimte WSW*	108.033

** gebaseerd op borgingsplafond jaarschijf 2018 d.d. 1 november 2016*

In totaliteit is er per balansdatum circa € 141,5 miljoen aan liquiditeitsbronnen beschikbaar. De liquiditeitsratio voor de ICR is 1,8.

Lefier maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De waardering van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') is afhankelijk van het feit of het onderliggende van het derivaat beursgenoteerd is of niet. Indien het onderliggende beursgenoteerd is, dan wordt het derivaat tegen actuele waarde opgenomen. Indien het onderliggende niet-beursgenoteerd is, wordt het derivaat tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financieel instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast of niet.

Lefier past kostprijshedge-accounting toe op de ingezette rente swap. Op basis van de vigerende regelgeving is per balansdatum sprake van een effectieve hedge. Voor de rente swap geldt dat de omvang, de looptijd, het afgedekte risico en de wijze van afrekening van de rente swap gelijk zijn aan de afgedekte positie, waarmee sprake is van een effectieve hedge.

De toepassing van de aangepaste Richtlijn 290 Financiële instrumenten is vanaf de jaarrekening 2014 overeenkomstig de voorschriften gehanteerd. Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post.

Voor een nadere toelichting op de door Lefier afgesloten derivatentransacties met bijhorende effecten op de marktwaarde en liquiditeitsrisico's wordt verwezen naar paragraaf 8.10. Lefier heeft geen direct liquiditeitsrisico uit hoofde van deze derivaat omdat er geen tussentijdse bijstortingsverplichtingen zijn overeenkomen met de banken.

Dit betekent het volgende:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd. Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post financiële baten en lasten
Lefier past kostprijs-hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabel-rentende schulden worden omgezet in vastrentende leningen. Het ineffectieve deel van de waardeverandering van de renteswaps worden verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post financiële baten en lasten. In het huidige boekjaar heeft dit niet tot een resultaat geleid.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Woningcorporaties leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Lefier heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Lefier voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Lefier minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Lefier doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Lefier hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Lefier heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2019 en 2018 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Lefier ook in 2020 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8. Toelichting op balans per 31 december 2019

8.1 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

Bedragen x € 1.000

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Vervoersmiddelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
1 januari 2019				
verkrijgingsprijzen	14.647	3.305	14.461	32.413
cumulatieve waardeverminderingen	-3.359	-698	-8.782	-12.839
boekwaarde 1 januari	11.288	2.607	5.679	19.574
mutaties				
investeringen	469	55	3.205	3.729
desinvesteringen	-155	-346	0	-501
afschrijvingen	-698	-427	-2.127	-3.252
cumulatieve verkrijgingsprijzen desinvesteringen	80	128	0	208
totaal mutaties	-304	-590	1.078	184
31 december 2019				
verkrijgingsprijzen	14.962	3.013	17.666	35.641
cumulatieve waardeverminderingen	-3.977	-998	-10.909	-15.884
boekwaarde 31 december	10.985	2.015	6.757	19.757

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

component	afschrijvingsmethode	afschrijvingstermijn
grond	geen afschrijving	
opstal	lineair	50 jaar
verbouwingen	lineair	15 jaar
inventaris	lineair	10 jaar
automatisering	lineair	5 jaar
vervoermiddelen	lineair	5 jaar

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen posten met een boekwaarde van € 2,0 miljoen (31 december 2018: € 2,6 miljoen), die worden gefinancierd door middel van financial lease. Alle overige vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

De kantoorgebouwen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. Er zijn op deze panden geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Het onroerend goed is gefinancierd met zowel eigen als vreemd vermogen. Het vreemd vermogen bestaat in zijn geheel uit rijksleningen of kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

8.2 Vastgoedbeleggingen

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 29.972 woningen, 3.332 garages en 566 overige eenheden opgenomen. In 2019 is de marktwaarde van de totale vastgoedportefeuille (inclusief voorraadmutatie) met 12,0% gestegen. De waarde stijging zonder voorraadmutatie komt uit op 9,9%.

Bedragen x € 1.000

marktwaarde in verhuurde staat	31-12-2019	01-01-2019
woningportefeuille	2.758.203	2.463.301
bedrijfsmatig en maatschappelijk	152.083	135.032
parkeren	24.689	23.117
Totaal	2.934.975	2.621.450

De mutaties in DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

Bedragen x € 1.000

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
boekwaarde 1 januari 2019	2.377.761	243.689	2.621.450
mutaties			
investeringen - overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	54.434	0	54.434
investeringen - aankopen	2.893	0	2.893
investeringen - overig	10.222	840	11.062
desinvesteringen - verkoop	-5.698	-2.103	-7.801
desinvesteringen - sloop overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-8.330	-7	-8.337
desinvesteringen - overig	0	-242	-242
herwaardering	228.800	32.716	261.516
totaal mutaties	282.321	31.204	313.525
boekwaarde 31 december 2019	2.660.082	274.893	2.934.975

Het verloop van de marktwaarde van de woningportefeuille (exclusief parkeren en BOG) wordt in onderstaande tabel uiteengezet per gemeente:

Ontwikkeling marktwaarde woningportefeuille

Bedragen x € 1.000

Gemeente	01-01-2019	Voorraadmutaties	WHB voorgeschreven parameters	Disconteringsvoet	Leegwaarde	Macro economische parameters	Overige rekenverschillen
Borger-Odoorn	105.043	2.621	1.501	2.812	565	2.567	1.885
Emmen	798.692	-319	10.112	2.780	22.083	14.965	14.947
Groningen	874.295	51.363	9.357	9.834	48.834	12.911	14.504
Midden-Groningen	337.858	1.541	4.041	4.270	14.762	6.799	4.395
Stadskanaal	347.413	3.413	4.462	19.633	-222	2.417	6.072
Totaal	2.463.301	58.619	29.473	39.328	86.022	39.660	41.801

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van alle eenheden bedraagt € 3.193 miljoen.

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde:

Bedragen x € 1.000

Parameter	gehanteerd in beleidswaarde	effect wijziging parameter	effect marktwaarde
disconteringsvoet	plus 0,1 %	-28.797	-1,0%
leegwaarde	plus 1 %	14.778	0,5%
mutatiekans	plus 1 %	22.496	0,8%
markthuur	plus € 50	35.285	1,3%
onderhoud	plus € 100	-39.559	-1,4%

Beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd. In 2019 is dit waardebegrip verder uitgewerkt middels de SBR notitie van de Aw en WSW. Hiermee zijn nadere aanscherpingen doorgevoerd van het begrip onderhoud en verbetering en lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 voor de woningportefeuille bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen x € 1.000

	DAEB vastgoed in exploitatie 2019	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2019
marktwaarde per 31 december	2.552	206
aanpassing naar beleid doorexploiteren	-298	-30
aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-597	-14
aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Lefier	-232	13
aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-172	-11
totaal aanpassingen	-1.299	-42
beleidswaarde per 31 december	1.253	164

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve- of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Sensitiviteitsanalyse

Bedragen x € 1.000

Parameter	gehanteerd in beleidswaarde	effect wijziging parameter	effect op beleidswaarde %
disconteringsvoet	plus 0,1 %	-24.480	-1,7%
beleidshuur	plus € 50	252.569	17,8%
onderhoudsnorm	plus € 100	-66.302	-4,7%
beheernorm	plus € 100	-65.674	-4,6%

Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen verkrijgingsprijzen c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. Lefier betaalt hiervoor jaarlijks een vast bedrag (jaarlijks geïndexeerd) per eenheid.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Lefier heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

8.3 Overige vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000

	onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
boekwaarde 1 januari 2019	16.895	53.902
mutaties		
investerings	0	47.752
desinvesterings	-400	-1.480
herwaardering	1.464	0
waardeverminderingen	0	-15.212
terugneming van waardeverminderingen	0	3.401
overboekings naar vastgoed in exploitatie	0	-86.238
overboekings sloop van vastgoed in exploitatie	0	8.337
overboekings naar voorzienings	0	10.348
overboekings naar overlopende passiva	0	1.701
overboekings naar winst- en verliesrekening	0	-170
totaal mutaties	1.064	-31.563
boekwaarde 31 december 2019	17.959	22.339

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 108 verhuureenheden opgenomen (2018: 111 eenheden). Hiervan zijn 108 verhuureenheden (2018: 111 eenheden) verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortings op de marktwaarde tussen 0% en 25%.

8.4 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

Bedragen x € 1.000

	deelnemings	latente belastingvordering	uitgesteld hedge- resultaat	overige vorderings	totaal
1 januari 2019	1	30.001	0	192	30.194
acute belastingen	0	0	0	0	0
mutatie boekjaar	0	-4.894	46.669	-14	41.761
31 december 2019	1	25.107	46.669	178	71.955

Inbegrepen in de stand per 31 december 2019 zijn bedragen met een:

- looptijd korter dan één jaar	0	8.988	1.081	14	10.083
--------------------------------	---	-------	-------	----	--------

Latente belastingvordering(en)

De samenstelling van verwerkte, beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
opgenomen onder financiële vaste activa		
- onroerende zaken VoV	48	76
- onroerende zaken in ontwikkeling	6.780	6.582
- onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	277	227
- onderhanden werk	241	198
- voorzieningen	1.135	415
- leningen	1.339	1.445
- derivaten	1.050	644
- overige verschillen	0	184
- compensabele verliezen	14.237	20.230
	25.107	30.001

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,38% (2018: 2,45%) en hebben een gemiddelde looptijd van 7 jaar. De nominale waarde van deze tijdelijke verschillen bedraagt circa € 164 miljoen (2018: circa € 73 miljoen). De post heeft met name betrekking op langlopende leningen, projecten in ontwikkeling en compensabele verliezen.

Aangezien Lefier haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het tijdelijk waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie vrijwel nihil. De nominale waarde van de latente belasting(en) bedraagt ultimo boekjaar € 98 miljoen (2018: een latente belastingvordering van € 214 miljoen).

Van de compensabele verliezen is de verwachting dat deze gecompenseerd worden binnen de daarvoor beschikbare termijn van verliescompensatie binnen de fiscale wetgeving hierover. Het deel van de vennootschapsbelasting over de fiscale verliezen dat is ontstaan door de beperking van de rente-af trek bedraagt € 12.685 en is niet geactiveerd aangezien dit naar verwachting niet in de toekomst kan worden gecompenseerd.

Uitgesteld hedge-resultaat

In 2019 is een tweetal renteswaps bij de BNP doorgezakt in nieuw afgesloten langlopende leningen. Deze twee leningen zijn onder de langlopende schulden initieel verwerkt op basis van de marktwaarde. Als gevolg hiervan ontstaat een verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde welke jaarlijks wordt opgerent conform de effectieve interestmethode waarmee een rentebate in de verlies- en winstrekening tot uitdrukking komt. De marktwaarde van deze afgewikkelde twee renteswaps is geactiveerd en hierop wordt jaarlijks eveneens afgeschreven conform de effectieve interestmethode, waarmee een rentelast tot hetzelfde bedrag als de rentebate in de verlies- en winstrekening tot uitdrukking komt. Per saldo hebben deze mutaties in de winst- en verliesrekening geen financieel impact maar zijn om verslaggevingstechnische redenen voorgeschreven.

Overige vorderingen

Betreft gewaardeerde optiepremie derivaten vanuit contract met extendible lening als gevolg van toepassing Richtlijn 290: Financiële instrumenten. De optiepremie wordt lineair geamortiseerd over de looptijd van het contract, jaarlijks € 14.000.

8.5 Voorraden

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
vastgoed bestemd voor de verkoop	509	492
overige voorraden	0	131
	509	623

Op de post vastgoed bestemd voor de verkoop heeft een afwaardering naar lagere opbrengstwaarde plaatsgevonden van € 20.000.

Het aantal verhuureenheden bestemd voor de verkoop bedraagt 2 (2018: 2) en wordt naar verwachting binnen 1 jaar verkocht.

8.6 Vorderingen

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
huurdebiteuren	1.569	2.126
vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	55	506
overige vorderingen	232	1.045
overlopende activa	1.196	1.875
	3.052	5.552

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
huurdebiteuren	2.336	3.011
af: voorziening dubieuze debiteuren	-767	-885
	1.569	2.126

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
Lefier Holding B.V.	0	314
Vierwaarde B.V.	55	192
	55	506

Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
overige vorderingen	232	1.043
	232	1.043

Overlopende activa

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
door te berekenen bedragen	206	128
overige	990	1.749
	1.196	1.877

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

8.7 Liquide middelen

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
Rabobank	9	9
	9	9

8.8 Eigen vermogen

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
herwaarderingsreserve	1.745.326	1.557.336
overige reserves	4.031	192.025
resultaat boekjaar	271.089	0
	2.020.446	1.749.361

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019
31 december	191.727
gevolgen stelselwijziging	298
1 januari	192.025
uit resultaatbestemming	271.089
toevoeging aan herwaarderingsreserve	-187.994
31 december	275.120

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
1 januari 2019	1.557.336	1.446.541
realisatie door verkoop	-3.725	-2.387
realisatie door sloop	-3.551	-1.605
ongerealiseerde herwaardering boekjaar	195.266	114.787
31 december 2019	1.745.326	1.557.336

Overeenkomstig de statuten van Lefier dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en afgeleid van de BTIV te worden besteed.

Per 31 december 2019 is in totaal € 1.745,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: €1.557,3 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.340,9 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Lefier. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is

om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.9 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

Bedragen x € 1.000

	1 januari 2019	dotaties	onttrekkingen	vrijval	31 december 2019
voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	60.808	48.382	-47.077	-23.501	38.612
voorziening latente belastingverplichting(en)	758	0	-758	0	0
overige voorzieningen	1.799	205	-139	-132	1.733
	63.365	48.587	-47.974	-23.633	40.345

Van de voorzieningen is een bedrag van € 8,7 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 0,9 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. De vrijval van € 23,5 miljoen heeft grotendeels betrekking op de planvorming van woningverbetering, waarvan de realisatie in aantallen naderhand is aangepast. Een groot aandeel hierin betreft het stopzetten van een stroomversnellingsproject in Groningen.

Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
voorziening jubilea	1.137	1.134
voorziening loopbaanontwikkeling	596	665
	1.733	1.799

8.10 Langlopende schulden

Bedragen x € 1.000

	31 december 2019	aflossingsverplichting 2020	resterende looptijd > 1 jaar	resterende looptijd > 5 jaar
schulden aan overheid	7.406	451	6.955	3.171
schulden aan kredietinstellingen	920.030	48.299	871.731	727.638
verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.216	0	17.216	0
derivaten	10.707	0	10.707	1.814
financiële leaseverplichtingen	2.138	672	1.466	205
overige schulden	384	0	384	384
	957.881	49.422	908.459	733.212

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Schulden/leningen overheid en kredietinstelling

De mutaties in 2019 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

Bedragen x € 1.000

	schulden/leningen overheid	schulden/leningen kredietinstellingen	totaal
stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	16.228	843.176	859.404
bij: nieuwe leningen	0	85.000	85.000
bij: doorzakconstructie derivaten	0	46.669	46.669
af: reguliere aflossingen	-1.636	-3.241	-4.877
af: eindaflossingen	-7.186	-51.574	-58.760
stand per 31 december (lang- en kortlopend)	7.406	920.030	927.436
waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	451	48.299	48.750
waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	6.955	871.731	878.686

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 1.314 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2019 (inclusief kredietopslag). Exclusief kredietopslag (dVi) bedraagt de marktwaarde € 1.295 miljoen.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaren is hieronder weergegeven:

Bedragen x € 1.000

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
leningen overheid	465	479	2.320	515
leningen kredietinstellingen	65.907	52.718	12.652	17.799

Schulden/leningen overheid

Hieronder zijn leningen opgenomen die zijn verstrekt door de gemeente Emmen en Midden-Groningen. In 2019 zijn alle leningen verstrekt door de gemeente Groningen versneld afgelost.

De schulden hebben de volgende kenmerken:

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
<i>inclusief kortlopend deel vastrentende leningen</i>		
restschuld ultimo	7.406	16.228
gemiddelde rente	3,48%	3,64%
gemiddelde looptijd	10	11
duration	4,0	3,4

Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn leningen opgenomen welke zijn verstrekt door de sectorbanken BNG, NWB, verzekeringsmaatschappijen en overige banken/kredietinstellingen.

De schulden hebben de volgende kenmerken:

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
<i>vastrentende leningen</i>		
restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdataum (x € 1.000)	870.031	778.176
gemiddelde rente	3,38%	3,56%
gemiddelde looptijd in jaren	21	20
duration	16,7	13,7

Bedragen x € 1.000

leningen met variabele rente	31-12-2019	01-01-2019
restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (x € 1.000)	50.000	65.000
gemiddelde rente	-0,27%	-0,20%
gemiddelde looptijd in jaren	3	3
duration	0,8	0,5

Voor de variabel rentende leningen is een renteswap afgesloten om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. De renteswap heeft de volgende kenmerken:

Bedragen x € 1.000

bank	type	coupon	lefiër ontvangt	ingangs- datum	eind- datum	volume	break clause	31-12-2019	31-12-2018
Rabobank	payer swap	3,3350%	3M Euribor	01-07-2011	01-07-2021	25.000	geen	-1.843	-2.648
BNP Paribas	payer swap	3,6375%	3M Euribor	7-9-2012	09-12-2019	0	-	0	-7.763
BNP Paribas	payer swap	3,6675%	3M Euribor	3-6-2013	03-12-2019	0	-	0	-20.143
						25.000		-1.843	-30.554

De payer swap in de portefeuille wordt gewaardeerd op basis van de rentecurve per 31 december 2019, de laatste werkdag van 2019. De kasstromen van de vaste en variabele poot van de derivaat wordt gediscoteerd op basis van de zero-rentecurve per 31 december 2019. Aangezien de vaste rentecoupon van de renteswap hoger is dan de actuele rentecurve is de marktwaarde van de derivaat negatief. De kasstromen van de renteswap worden bepaald op basis van de modaliteiten van de renteswap, waarbij rekening wordt gehouden met de betaalfrequentie, de rentecoupon en de rentebasis.

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Na het effect van de swaps is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 3,47% (2018: 3,64%).

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 878,9 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Dit is inclusief een door het WSW geborgde lening met een variabele hoofdsom ad € 25 miljoen, die ultimo boekjaar volledig is opgenomen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 142,5 miljoen (2018: € 107,5 miljoen) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,56 %. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,18 %. Het verschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Bedragen x € 1.000

geldgever	type	bedrag	ingangs- datum	eind- datum	basis rente	spread aanpassing	opslag %	totaal
NWB	BAS	15.000	1/09/09	1/09/59	3,8450	1/09/23	0,15	3,8450
NWB	BAS	25.000	1/07/11	1/07/61	3,2900	1/07/21	0	3,2900
NWB	BAS	25.000	29/06/12	1/07/58	3,3600	1/07/23	0,15	3,3600
BNG	BAS	25.000	6/09/12	7/09/57	3,3700	7/09/22	0,14	3,3700
NWB	BAS	17.500	2/11/12	2/11/62	4,2100	2/11/21	0,6	4,2100
NWB	BAS	25.000	3/12/19	4/06/63	3,8175	3/06/22	0,15	3,8175
NWB	BAS	10.000	9/12/19	7/09/62	3,7975	7/09/22	0,16	3,7975
		142.500						3,5648

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 13,5 miljoen aan extendible leningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Lefiër gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Lefiër aan de tegenpartij het recht gegeven op bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Dit

recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten.

De belangrijkste kenmerken van deze leningen en de embedded derivaten alsmede de reële waardes zijn weergegeven in de toelichting op de derivaten.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000

	Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2019	
terugkoopverplichtingen ontstaan bij overdracht	13.997
verminderingen/vermeerderingen na overdracht	2.378
	16.375
<i>mutaties</i>	
af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-383
herwaardering	1.224
	841
31 december 2019	
terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	13.614
verminderingen/vermeerderingen na overdracht	3.602
	17.216

Derivaten

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
1 januari	7.217	6.692
herwaardering	3.490	525
31 december	10.707	7.217

Lefier heeft twee extendible leningen in haar portefeuille. Deze leningen zijn verstrekt door NWB (Fortis Bank).

Marktwaarde embedded derivaten per 31 december 2019:

Bedragen x € 1.000

geldgever	type	bedrag	ingangsdatum	startdatum swaption	einddatum swaption	strike	renteconventie	31-12-2019	31-12-2018
NWB	extendible	10.000	2-7-2007	1-7-2032	1-7-2052	4,550%	act/360	-6.819	-4.567
NWB	extendible	3.500	2-1-2008	2-1-2023	2-1-2053	4,675%	act/360	-3.888	-2.650
		13.500						-10.707	-7.217

In deze extendible leningen is een recht opgenomen voor de geldgever om vanaf een specifiek vooraf overeengekomen datum te kiezen voor een vaste dan wel een variabele rente. Dit recht heeft Lefier verkocht (geschreven). Het betreft een geschreven embedded receiver swaption. Conform Richtlijn 290 zijn de embedded geschreven swaptions separaat gewaardeerd.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 9,4 jaar (2018: 9,8).

Financiële leaseverplichtingen

Het verloop van de financiële leaseverplichtingen is als volgt:

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	2.691	2.732
bij: nieuwe contracten	55	372
af: leaseverplichting	-376	-362
af: einde leasecontracten	-232	-51
stand per 31 december (lang- en kortlopend)	2.138	2.691
waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	672	440
waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	1.466	2.251

De financiële leaseverplichtingen zijn als volgt onder te verdelen:

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
verplichtingen <= 1 jaar	672	440
verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar	1.260	1.357
verplichtingen >= 5 jaar	328	1.188
	2.260	2.985
af: toekomstige rente	-122	-294
	2.138	2.691

De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,18% (2018: 3,27%)

Overige schulden

Betreft waarborgsommen die uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen worden en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
1 januari	351	181
toevoegingen	114	198
aflossingen	-81	-28
31 december	384	351

8.11 Kortlopende schulden

Bedragen x € 1.000

	31-12-2019	01-01-2019
schulden aan kredietinstellingen	6.535	7.497
schulden aan overheid	451	1.654
aflossingsverplichtingen kredietinstellingen	48.299	18.241
aflossing leaseverplichtingen	672	440
schulden aan leveranciers	8.815	9.460
belastingen en premies sociale verzekeringen	4.933	6.436
af te dragen pensioenpremie	252	277
overlopende passiva	31.347	25.764
	101.304	69.769

Lefier heeft per 31 december 2019 bij de ING Bank N.V. een kredietfaciliteit ter grootte van € 40 miljoen.

Op balansdatum is € 6,5 miljoen benut van deze faciliteit. Met ingang van 1 januari 2020 is deze kredietfaciliteit verlaagd naar € 30 miljoen. Onder de aflossingsverplichtingen kredietinstellingen zijn toegelicht de aflossingsverplichtingen op leningen die vervallen binnen 1 jaar na afloop van het boekjaar. Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van

langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden. Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

8.12 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor projecten (nieuwbouw, verbeteringen en/of groot onderhoud) tot een bedrag van €62,8 miljoen (2018: € 43,8 miljoen). Deze verplichtingen komen voor € 40,5 miljoen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 jaar ná balansdatum.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane verplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,8 miljoen. € 0,3 miljoen heeft een looptijd van minder dan een jaar. De huurverplichtingen lopen van 1 tot 5 jaar.

Heffing saneringsfonds

Lefier zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 6,8 miljoen moeten afdragen aan door de Autoriteit Woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Lefier een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Lefier opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2019 bedraagt dit obligo € 33,6 miljoen (2018: € 33,5 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Lefier het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Lefier verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Ketenaansprakelijkheid

Op grond van de Wet Ketenaansprakelijkheid kan Lefier eventueel aansprakelijk worden gesteld. Aangezien wij door de wetgever als eigenbouwer worden aangemerkt, passen wij de Wet Ketenaansprakelijkheid toe bij alle investeringen en onderhoudswerkzaamheden. Dit houdt in dat een deel van de loonsom in het factuurbedrag op een geblokkeerde rekening wordt gestort. Tevens passen wij in genoemde gevallen de btw-verleggingsregeling toe.

Versterking van woningen als gevolg van risico op aardbevingen

Lefier heeft op basis van het Burgerlijk Wetboek (art 6:174 BW, verantwoordelijkheid van de eigenaar van een opstal) en de woningwet (art 1a, lid 1, algemene zorgplicht eigenaar bouwwerk) de verplichting om te zorgen dat het door haar verhuurde vastgoed veilig is. Deze veiligheid kan mogelijk in het geding komen door het risico op aardbevingen in een deel van ons werkgebied (zie ook Hoofdstuk 4 algemene toelichting van de jaarrekening). Door het uitvoeren van versterkingsmaatregelen kan dit risico naar verwachting worden weggenomen.

Op basis van de meest recente inzichten vanuit een rapport van de Mijnraad, waarvan de conclusies zijn overgenomen door de Nationaal Coördinator Groningen, heeft Lefier 799 woningen en 2 zorgobjecten met een verhoogd of licht verhoogd risico op instorten bij een aardbeving. Hiervan zijn 14 woningen reeds versterkt. De overige komen (na nader onderzoek) mogelijk voor versterking in aanmerking.

Op basis van het Burgerlijk Wetboek (in het bijzonder art 6:184 BW mijnbouwwet), vergoeding voor kosten voor het voorkomen van schade) dient de exploitant van het gaswinningsgebied (dit zijn de NAM en EBN) de kosten voor de schade en het voorkomen daarvan te vergoeden. Lefier gaat er dan ook vanuit dat de kosten voor het noodzakelijk versterken van haar woningen vanwege het aardbevingsrisico kunnen worden verhaald op de exploitanten.

De gezamenlijke corporaties in het bevingsgebied voeren in het vervolg van gerechtelijke uitspraken zowel in het privaatrechtelijke als publieke domein gesprekken over een vergoeding voor de waardevermindering van vastgoed als gevolg van aardbevingen. Lefier heeft de waardevermindering gebaseerd op het berekeningsmodel Invisior (gebaseerd op het model van Prof. mr J.P. Elhorst en de heer N. Duran). Volgens dit model bedraagt voor Lefier de waardevermindering €

111,9 miljoen. Deze waardedaling is in de marktwaarde in de balans verwerkt en leidt tot een niet uit de balans blijvende activa als vordering. In opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft de commissie Hammerstein een advies voorbereid met betrekking tot de vergoeding van de waardedalingsschade. Bij brief van 24 april 2019 heeft de Minister van Economische Zaken en Klimaat het advies aan de Tweede Kamer toegezonden. Een uitspraak in de schadestaatprocedure wordt niet eerder dan ultimo 2020 verwacht.

Leveringsverplichting ACM

Lefier heeft een optieovereenkomst afgesloten voor verkoop van de ACM locatie tegen een koopsom van € 3,5 miljoen. In 2016 is de optievergoeding van € 0,5 miljoen ontvangen. De 1e termijn van de optieperiode liep af per 31 mei 2018. Inmiddels is de termijn verlengd (conform optieovereenkomst totdat een uitspraak inzake een gewijzigd bestemmingsplan gedaan is en vergunning verleend is). Als tegenprestatie van de verlenging ontvangt Lefier een optievergoeding van € 5.000,- per maand.

Vierwaarde

Vierwaarde B.V. (betreft via Lefier Holding B.V. een indirecte deelneming van Stichting Lefier waarin een aandelenbelang van 50% wordt gehouden) heeft de rechten verworven voor de afname van kavels in de Groningse wijk Meerstad. Hiervoor is een betaling verricht van € 6 miljoen. Vierwaarde verwacht dat de tegenpartij niet (geheel) aan haar verplichtingen kan voldoen en heeft deze positie volledig afgewaardeerd naar € 1. De directie van Vierwaarde B.V. heeft juridische stappen ondernomen om de rechten alsnog te verkrijgen.

Fiscale eenheid voor de VpB

Stichting Lefier vormt met Lefier Holding B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de Invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. In de jaarrekening van Lefier wordt een belastinglast berekend op basis van het behaalde commerciële resultaat. Door Lefier wordt met Lefier Holding B.V. via de rekening-courantverhouding afgerekend.

8.13 Verbonden partijen

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

Met haar deelnemingen heeft Lefier naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

9. Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening over 2019

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
woningen en woongebouwen	167.773	166.521
onroerende zaken niet zijnde woongebouwen	7.157	6.651
bruto huuropbrengsten	174.930	173.172
af: huurderiving wegens leegstand	-2.555	-2.366
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-511	-336
netto huuropbrengsten	171.864	170.470

De "te ontvangen netto huur" is gewijzigd als gevolg van:

- Verhoging van de huren wegens algemene huuraanpassing per 1 juli 2019 (€ 1,4 miljoen)
- Het in exploitatie nemen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen (€ 2,5 miljoen)
- Verlagings als gevolg van minder woningen in beheer door verkoop en sloop (-/- € 0,7 miljoen)
- Verlagings van de huuropbrengsten door overige mutaties en effect vorige jaren (-/- € 1,4 miljoen)
- Verlagings door meer huurderiving door leegstand wegens kortere leegstand (-/- € 0,2 miljoen)
- Verlagings door meer huurderiving door oninbaarheid (-/- € 0,2 miljoen)

De geografische onderverdeling van de bruto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
gemeente Borger-Odoorn	8.083	7.819
gemeente Emmen	58.475	59.282
gemeente Groningen	56.624	54.420
gemeente Midden-Groningen	27.027	26.928
gemeente Stadskanaal	24.721	24.723
	174.930	173.172

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
overige goederen, leveringen en diensten	7.954	7.861
af: vergoedingsderiving wegen leegstand	-445	26
af: vergoedingsderiving wegen oninbaarheid	147	-184
	7.656	7.703

Opbrengsten servicecontracten

De ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- wijziging inkoop tarieven
- lagere vergoedingsderiving wegen leegstand
- hogere vergoedingsderiving wegen oninbaarheid

Lasten servicecontracten

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
stookkosten	-2.089	-2.056
kosten elektra	-2.056	-1.982
waterverbruik	-643	-751
schoonmaken	-1.296	-1.202
service onderhoud	-546	-592
groenvoorziening	-242	-257
diversen	-1.114	-770
	-7.986	-7.610

Overheidsbijdragen

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
overige overheidsbijdragen	7	4
	7	4

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
toegerekende organisatiekosten	-19.926	-16.941
overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	0	70
	-19.926	-16.871

Bedragen x € 1.000

<i>specificatie toegerekende organisatiekosten:</i>	2019	2018
personeelskosten	-28.106	-26.653
huisvestingskosten	-887	-951
facilitaire kosten	-1.176	-1.548
ict kosten	-4.142	-3.814
reorganisatiekosten	-2.577	55
algemene kosten	-3.143	-3.600
afschrijvingen activa t.d.v. de exploitatie	-3.253	-3.199
bruto bedrijfslasten	-43.284	-39.710
toegerekende organisatiekosten aan andere activiteiten	-23.358	-22.768
toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten	-19.926	-16.941

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
onderhoudslasten (cyclisch)	-32.672	-28.081
onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-24.702	-26.762
	-57.374	-54.843

verdeling onderhoudslasten:

	2019	2018
planmatig onderhoud (inclusief contractonderhoud)	-28.793	-27.354
mutatieonderhoud	-7.120	-9.569
klachtenonderhoud	-11.813	-10.040
toegerekende organisatiekosten	-9.648	-7.880
	-57.374	-54.843

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
gemeentelijke heffingen	-11.390	-10.912
bijdrage saneringsheffing	0	-1.687
verhuurderheffing	-11.298	-15.353
verzekeringskosten	-1.028	-1.091
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.224	-2.237
Toegerekende ov dir operationele lasten exploitatie bezit	-286	-286
	-26.226	-31.566

9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
voormalige huurwoningen	10.596	8.574
verkoopopbrengst vov	219	1.897
bedrijfsruimtes	442	0
overig	61	384
	11.318	10.855

De verkoopopbrengst betreft 68 zelfstandige woningen en 13 niet-woongelegenheden (2018: 67 woningen). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardestijging die was begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 3,7 miljoen.

Toegerekende organisatiekosten

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
lonen en salarissen verkoopafdeling	-249	-201
overige indirecte kosten	-282	-212
	-531	-412

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
boekwaarde huurwoningen	-7.461	-6.510
boekwaarde vov	-171	-1.560
boekwaarde bedrijfsruimtes	-311	0
boekwaarde overig	-29	-82
	-7.972	-8.152

9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.846	-1.446
waardeverandering nieuwbouw in ontwikkeling	-7.184	-6.760
waardeverandering verbetering in ontwikkeling	7.923	-52.346
waardeverandering GREX-projecten in ontwikkeling	-12.031	-12.542
waardeverandering overige projecten vastgoedportefeuille	-172	-420
gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-210	-120
	-13.520	-73.634

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	228.800	96.650
niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	32.716	5.619
DAEB activa ten dienste van de exploitatie	20	2.408
	261.536	104.677

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	223	206
	223	206

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	227	-511
	227	-511

9.4 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
opbrengsten overige activiteiten	527	499
	527	499

Kosten overige activiteiten

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
toegerekende organisatiekosten	-131	0
	-131	0

9.5 Overige organisatiekosten

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
Overige organisatiekosten	-6.447	-5.993
	-6.447	-5.993

Onder deze post worden de organisatiekosten opgenomen die niet rechtstreeks aan de primaire activiteiten toegerekend kunnen worden. Het betreffen hier o.a. de personele, facilitaire en huisvestingskosten voor de ondersteunende afdelingen van de organisatie (o.a. Bestuur, RvC, HRM, Strategie en beleid, Control en Financiën).

9.6 Leefbaarheid

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
vastgoed / gerelateerde leefbaarheid	-3.387	-2.900
mens / gerelateerde leefbaarheid	-1.005	-920
	-4.392	-3.820

9.7 Saldo financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en derivaten

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
waardeverandering embedded derivaten	-3.490	-525
financiële vaste activa derivaten	-14	-14
	-3.504	-539

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
rente op vorderingen	16	35
	16	35

Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
rente langlopende schulden:		
- leningen overheid *	-934	-610
- leningen kredietinstellingen *	-26.796	-27.379
- derivaten *	-2.222	-2.311
- overige schulden	-110	0
rente kortlopende schulden		
- kredietinstellingen	-250	-272
- overige schulden	-224	-647
af: geactiveerde rente	396	1.124
	-30.140	-30.095

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 2,38% (2018: 2,45%).

* De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden kan als volgt worden gespecificeerd:

bedragen x € 1.000

	2019	2018
- rentelasten van leningen met een vaste rente	-27.838	-28.125
- rentelasten van leningen met een variabele rente	38	18
- rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	-2.152	-2.194
	-29.952	-30.300

9.8 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
schattingwijziging vpb	714	-2.998
mutatie latente belastingen	-4.850	120
	-4.136	-2.878

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
resultaat voor belastingen volgens de enkelvoudige jaarrekening	275.225	60.404
Verschillen met fiscaal resultaat:		
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-248.409	-104.142
Verschil resultaat projectontwikkeling	-541	66.247
Resultaat fiscale herwaardering	0	-93
Verschil op fiscale afschrijving op vastgoed	-11.366	-14.337
Afschrijving op embedded derivaten	3.504	539
Disagio op leningen	-1.066	-1.051
Lager fiscaal resultaat op verkoop bestaand bezit	-3.214	0
Dotatie/vrijval van voorzieningen	2.850	493
Niet aftrekbare saneringssteun	0	1.687
Fiscaal afwijkende onderhoudslasten	1.176	-7.059
Renteaftrekbeperking (ATAD1)	12.862	0
Diversen	-2.876	2.884
	-247.080	-54.832
belastbaar bedrag voor verliescompensatie	28.145	5.572
fiscale verliescompensatie	-28.145	-5.572
verschuldigd winstbedrag (kasstroom)	0	0

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk ad -1,5% wordt veroorzaakt door het onder de latente belastingvordering waarden van tijdelijke verschillen tegen contante waarde, fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen en schattingswijzigingen op voorgaande jaren. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Aw.

De schattingswijziging van € 0,7 miljoen heeft betrekking op een herziening van de inschatting van de compensabele verliezen voor de jaren 2015 tot en met 2018. Voor het jaar 2016 is op basis van gewijzigde fiscale grondslagen een herziene aangifte ingediend. Tot en met 2015 zijn de aangiftes definitief geregeld. Voor aangiftejaar 2018 en 2019 is rekening gehouden met de concept aangifte. De aangifte 2018 zal voor 1 mei 2020 worden ingediend.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Lefier een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld waarbij de uitgangspunten met betrekking tot de fiscale restwaarde en afschrijvingstermijnen nog niet zijn bekrachtigd door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2019 en 2018 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken. Lefier volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Onzekerheden in de fiscale VPB-positie:

De berekening van de fiscale positie per 31 december 2019 is gebaseerd op de ingediende aangiften VPB tot en met 2017. De aangiften tot en met 2015 zijn door de Belastingdienst definitief opgelegd. Met de Belastingdienst is ter zake van de aangifte 2014 en 2015 de afspraak gemaakt dat wordt opgelegd onder de voorwaarde dat er overeenstemming is over de

fiscale waarderingsgrondslagen ter bepaling van de fiscale afschrijving. Uit een bespreking met de Belastingdienst blijkt dat de door Lefier gehanteerde uitgangspunten worden betwist. Het nadere overleg met de Belastingdienst zal in 2020 worden gevoerd.

9.9 Afschrijvingen

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-3.253	-3.199
	-3.253	-3.199

9.10 Lonen en salarissen

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
lonen en salarissen	-20.322	-19.044
sociale lasten	-3.146	-2.758
pensioenpremies	-2.577	-2.507
overige personeelskosten	-2.061	-2.345
	-28.106	-26.654

9.11 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 321,6 fte werknemers in dienst (2018: 326,9 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).

9.12 Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht (inclusief btw):

Bedragen x € 1.000

	2019	2018
controle van de jaarrekening	-240	-198
andere controlewerkzaamheden (dVi-verantwoordingen)	-25	-26
fiscale advisering	0	0
andere niet-controlediensten	0	0
	-265	-224

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Lefier en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2019, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

9.13 Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het COVID-19 virus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. De impact op onze bedrijfsvoering hebben wij toegelicht in paragraaf 4 van de toelichting bij de jaarrekening.

10. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2019

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	Ref.	31-12-2019 DAEB	31-12-2019 niet-DAEB	31-12-2018 DAEB	31-12-2018 niet-DAEB
VASTE ACTIVA					
materiële vaste activa	8.1				
onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		19.757	0	19.574	0
vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	2.660.082	0	2.377.761	0
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	0	274.893	0	243.689
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	7.851	10.108	7.299	9.596
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.4	13.382	8.957	50.425	3.477
		2.681.315	293.958	2.435.485	256.762
financiële vaste activa	8.5				
deelnemingen		0	1	0	1
latente belastingvordering(en)		24.841	266	29.764	237
uitgesteld hedge-resultaat		46.669	0	0	0
overige vorderingen		178	0	192	0
netto-vermogenswaarde niet-DAEB		205.099	0	165.169	0
interne lening		82.000	0	88.000	0
		358.787	267	283.125	238
totaal vaste activa		3.059.859	294.225	2.738.184	257.000
VLOTTENDE ACTIVA					
voorraden	8.6				
vastgoed bestemd voor de verkoop		0	509	0	492
overige voorraden		0	0	110	21
		0	509	110	513
vorderingen	8.7				
huurdebiteuren		1.423	146	1.944	182
vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		0	55	0	506
overige vorderingen		210	22	1.021	22
overlopende activa		1.074	122	1.625	251
		2.708	344	4.591	961
liquide middelen	8.8	-4.131	4.140	-4.219	4.228
totaal vlottende activa		-1.423	4.992	483	5.702
TOTAAL ACTIVA		3.058.436	299.217	2.738.667	262.701

Bedragen x € 1.000

PASSIVA	Ref.	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2018
		DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
eigen vermogen	8.9				
herwaarderingsreserve		1.745.326	165.169	1.557.336	151.115
overige reserves		4.031	0	134.905	0
resultaat boekjaar		271.089	39.930	56.822	14.053
		2.020.446	205.099	1.749.062	165.169
voorzieningen	8.10				
voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		38.612	0	60.808	0
voorziening latente belastingverplichting		0	0	918	138
overige voorzieningen		1.733	0	1.799	0
		40.345	0	63.525	138
langlopende schulden	8.11				
schulden/leningen overheid		6.955	0	14.575	0
schulden/leningen kredietinstellingen		871.731	0	824.935	0
interne lening		0	82.000	0	88.000
verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		7.337	9.879	9.492	6.883
derivaten		10.707	0	7.217	0
financiële leaseverplichtingen		1.466	0	2.691	0
overige schulden		0	384	0	351
		898.196	92.263	858.910	95.234
kortlopende schulden	8.12				
schulden aan kredietinstellingen		6.535	0	25.738	0
schulden aan overheid		451	0	1.654	0
aflossingsverplichtingen		48.971	0	0	0
schulden aan leveranciers		7.996	819	8.080	1.380
belastingen en premies sociale verzekeringen		5.185	0	6.714	0
overlopende passiva		30.311	1.036	24.984	780
		99.449	1.855	67.169	2.160
TOTAAL PASSIVA		3.058.436	299.217	2.738.667	262.701

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2019

Bedragen x € 1.000

		2019	2019	2018	2018
	ref.	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
huuropbrengsten		157.709	14.155	156.652	13.818
opbrengsten servicecontracten		6.858	798	6.861	842
lasten servicecontracten		-7.366	-620	-6.936	-674
overheidsbijdragen		7	-0	4	0
lasten verhuur en beheeractiviteiten		-18.518	-1.408	-15.654	-1.217
lasten onderhoudsactiviteiten		-53.904	-3.470	-50.480	-4.364
overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-24.866	-1.360	-30.454	-1.111
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	59.920	8.095	59.993	7.295
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0
netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2	0	0	0	0
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		7.906	3.412	8.483	2.372
toegerekende organisatiekosten		-422	-109	-48	-364
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.523	-2.449	-6.036	-2.116
netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.3	1.961	854	2.399	-108
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-13.520	0	-77.623	3.989
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		228.800	32.736	99.058	5.619
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		168	55	206	0
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	227	-511	0
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4	215.448	33.018	21.131	9.608
opbrengst overige activiteiten		527	0	499	0
kosten overige activiteiten		-131	0	0	0
netto resultaat overige activiteiten	9.5	396	0	499	0
overige organisatiekosten	9.6	-5.992	-455	-5.571	-422
leefbaarheid	9.7	-4.392	0	-3.820	0
waardeveranderingen van financiële vaste activa, effecten en derivaten		-3.504	0	-539	0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.626	0	1.755	0
rentelasten en soortgelijke kosten		-30.140	-1.610	-30.095	-1.720
saldo financiële baten en lasten	9.8	-32.018	-1.610	-28.879	-1.720
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		235.324	39.901	45.752	14.652
belastingen	9.9	-4.165	29	-2.984	-599
aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	9.10	39.930	0	14.053	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		271.089	39.930	56.822	14.053

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2019

Bedragen x € 1.000

		2019	2019	2018	2018
	ref.	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Operationele activiteiten	1.				
Huren	1.1	159.166	14.155	157.077	13.818
Vergoedingen	1.2	7.636	798	7.733	842
Overheidsontvangsten	1.3	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	517	0	752	0
Renteontvangsten	1.5	1.610	0	1.720	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		<i>168.929</i>	<i>14.953</i>	<i>167.282</i>	<i>14.660</i>
Erfpacht	1.6	36	0	36	0
Personeelsuitgaven	1.7	24.434	938	24.195	811
Onderhoudsuitgaven	1.8	46.703	3.470	41.964	4.364
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	34.177	2.245	31.360	1.663
Rente uitgaven	1.10	31.292	1.610	30.417	1.720
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.11 a	132	9	1.834	9
Verhuurderheffing	1.11 b	12.039	40	15.077	276
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	1.12	1.617	0	1.014	0
Vennootschapsbelasting	1.13	0	0	-4	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		<i>150.429</i>	<i>8.313</i>	<i>145.894</i>	<i>8.843</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten		18.500	6.640	21.388	5.818
(Des)investeringsactiviteiten	2.				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.1	8.085	3.412	6.421	2.372
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.2	0	0	1.889	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	2.3	0	0	163	0
Verkoopontvangsten grond	2.4	1.609	0	352	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	2.5	0	0	398	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		<i>9.694</i>	<i>3.412</i>	<i>9.223</i>	<i>2.372</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.6	13.697	0	18.359	42
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.7	27.432	745	55.224	0
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	2.8	0	0	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2.9	2.893	0	-7.429	7.429
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.11	409	0	988	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	2.12	2.255	0	1.343	0
Aankoop grond	2.13	1.029	0	0	0
Investerings overig	2.14	10.351	0	14.001	0
Externe kosten bij verkoop	2.15	178	109	-154	364
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>		<i>58.244</i>	<i>854</i>	<i>82.332</i>	<i>7.835</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>		<i>-48.551</i>	<i>2.558</i>	<i>-73.109</i>	<i>-5.463</i>
Ontvangsten verbindingen	2.17.1	452	0	0	340
Ontvangsten overig	2.17.2	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	2.18.1	0	0	0	35
Uitgaven overig	2.18.2	0	0	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>		<i>452</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>305</i>
Kasstroom uit (des)investerings		-48.099	2.558	-73.109	-5.158

Bedragen x € 1.000

	ref.	2019 DAEB	2019 niet-DAEB	2018 DAEB	2018 niet-DAEB
Financieringsactiviteiten	3.				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	3.1.1	85.000	0	100.000	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB	3.1.2	0	0	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	3.1.3	6.000	0	6.000	0
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>		<i>91.000</i>	<i>0</i>	<i>106.000</i>	<i>0</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	3.2.1	61.516	0	52.506	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	3.2.2	2.120	0	2.120	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	3.2.3	0	6.000	0	6.000
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		<i>63.636</i>	<i>6.000</i>	<i>54.626</i>	<i>6.000</i>
Kasroom uit financieringsactiviteiten		27.364	-6.000	51.374	-6.000
Mutatie liquide middelen	4.1	-2.235	3.198	-347	-5.340
Wijziging kortgeldmutaties	4.2	2.323	-3.286	442	5.227
Liquide middelen per 1-1		-4.219	4.228	-4.314	4.341
Liquide middelen per 31-12		-4.131	4.140	-4.218	4.228

11. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2019 had Lefier gemiddeld 321,6 fte in dienst (2018: 328,9 fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).

Bestuurder

De bezoldiging (zogenaamde werkgeverslasten/totale loonkosten) van de Bestuurders in 2019 is € 181.953 (2018: € 187.885) inclusief sociale lasten, pensioenpremie en vakantietoeslag. Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

Bedragen in €

	2019	2018
Beloning	150.392	155.472
Belastbare onkostenvergoeding	8	350
Sociale lasten	10.773	10.327
Beloningen betaalbaar op termijn	20.781	21.736
	181.953	187.885

Raad van Commissarissen

De Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) heeft in 2015 de 'Code voor de honorering van toezichthouders bij woningcorporaties' opgesteld en in 2017 gewijzigd.

De WNT2, ingegaan per 1 januari 2015, kent leden en voorzitters van een RvC een hogere maximale vergoeding toe. Aan deze verruiming is door het bestuur van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties een grens gesteld. De RvC onderschrijft dit voorstel van de VTW. de WNT2 en heeft deze grenzen meegenomen in het besluit honorering 2018 en volgende jaren, zoals dat op 25 november 2016 is genomen. De volgende maxima zijn van toepassing:

bedragen in € (excl. btw)

	voorzitter	lid
Toepasselijk WNT-maximum	29.100	19.400
Bindende beroepsregel VTW	23.300	15.600
Honorering 2018	21.240	14.100
Honorering 2019	21.780	14.460

WNT-verantwoording 2019 Stichting Lefier

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke- en semi publieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Lefier van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse H.

Het bezoldigingsmaximum in 2019 is € 194.000. Dit geldt naar rato van duur en/of omvang van het dienstverband. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de RvC bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking:

Bedragen in €

Gegevens 2019	M. Drijver	M.G. van Olffen
Functiegegevens	Bestuurder	Plaatsvervangend Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	07/01 - 31/12	01/01 - 06/01
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	vanaf 07/01: 1,0 vanaf 01/04: 0,9	1,0 -
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	148.438	2.010
Beloningen betaalbaar op termijn	20.451	330
Subtotaal	168.889	2.340
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	174.570	3.189
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	168.889	2.340
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2018	M.G. van Olffen	A.J. de Boer
Functiegegevens	Plaatsvervangend Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/12-31/12	1/1 - 30/11
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.597	150.491
Beloningen betaalbaar op termijn	1.647	20.089
Subtotaal	11.244	170.581
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.052	172.948
Bezoldiging	11.244	170.581

1b. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12:

Niet van toepassing dit boekjaar.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen:

Bedragen in € (excl. btw)

Gegevens 2019	E.V. Koenen	H.W. van Kesteren	L.T. van Bloois	W. van Gent	H. Donkervoort
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	22.600	15.455	15.558	14.809	15.118
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400	19.400	19.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018	E.V. Koenen	H.W. van Kesteren	L.T. van Bloois	W. van Gent	H. Donkervoort
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	22.780	15.026	15.137	14.324	14.724
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900

1d. Topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.500 of minder:

Niet van toepassing dit boekjaar.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking:

Niet van toepassing dit boekjaar.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT:

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Overige gegevens

1. Statutaire resultaatbestemming

Het bestuur van Stichting Lefier stelt jaarlijks een jaarrekening op. Vaststelling van de jaarrekening geschiedt door de Raad van Commissarissen conform artikel 9 lid 2 van de statuten, met verwijzing naar artikel 35 lid 3 van de Woningwet. Volgens dit artikel van de Woningwet wordt de jaarrekening vastgesteld binnen zes maanden na afloop van het betrokken boekjaar van de toegelaten instelling. Vaststelling van de jaarrekening strekt niet tot kwijting aan een bestuurder onderscheidenlijk commissaris.

2. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controle verklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Lefier

Verklaring over de jaarrekening 2019

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Lefier (de toegelaten instelling) een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2019 en van het resultaat voor het jaar geëindigd op 31 december 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019 van Stichting Lefier te Midden-Groningen gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2019;
- de winst-en-verliesrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2019; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

JSK43XRH2AYN-2039736375-117

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

PwC is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensioens, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 44229368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene inkoopvoorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Lefier zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (VIO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Benadrukking van de onzekerheid in verband met de effecten van het coronavirus (Covid-19)

Wij wijzen op de toelichting op pagina 109 van de jaarrekening waarin het bestuur de mogelijke invloed en gevolgen van het coronavirus (Covid-19) op de toegelaten instelling en op de omgeving waarin de toegelaten instelling opereert alsmede de genomen en geplande maatregelen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan heeft beschreven. In deze toelichting is ook beschreven dat er nog steeds onzekerheden bestaan en dat het daarom op dit moment redelijkerwijs niet goed mogelijk is om de toekomstige effecten in te schatten. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot de aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrokkeningen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- 1. Welkom bij Lefier;
- 2. In verbinding;
- 3. Zelfstandigheid
- 4. Rentmeesterschap;
- 5. Betaalbaarheid;
- 6. Onze mensen en organisatie;
- 7. Bestuur en toezicht;
- 8. Financiën;
- 10. Overige gegevens;
- 11. Bijlagen.

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

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

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

Stichting Lefier - JSK43XRH2AYN-2039736375-117

Pagina 2 van 5



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

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

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

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

Stichting Lefier - JSK43XRH2AYN-2039736375-117

Pagina 3 van 5



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 20 april 2020
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel is getekend door drs. H.C. Wüst RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2019 van Stichting Lefier

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Bijlagen

Bijlage 1. Maatschappelijke prestaties per gemeente

	Borger- Odoorn	Emmen	Groningen	Midden- Groningen	Stads- kanaal	Totaal
aantal verhuureenheden in exploitatie						
<i>DAEB-portefeuille</i>						
zelfstandige woningen	1.153	9.161	6.982	4.407	3.834	25.537
onzelfstandige woningen	0	0	2.484	0	1	2.485
intramuraal vastgoed	0	183	502	152	50	887
<i>saldo woongelegenheden</i>	<i>1.153</i>	<i>9.344</i>	<i>9.968</i>	<i>4.559</i>	<i>3.885</i>	<i>28.909</i>
maatschappelijk vastgoed	23	25	26	3	8	85
subtotaal DAEB-portefeuille	1.176	9.369	9.994	4.562	3.893	28.994
<i>Niet-DAEB portefeuille</i>						
zelfstandige woningen	24	240	594	65	140	1.063
parkeren	0	1.156	1.629	179	368	3.332
bedrijfsmatig vastgoed	8	156	267	3	47	481
subtotaal Niet-DAEB portefeuille	32	1.552	2.490	247	555	4.876
totaal	1.208	10.921	12.484	4.809	4.448	33.870
mutaties in de DAEB-woongelegenheden						
stand per 31 december 2019	1.136	9.474	9.432	4.528	3.881	28.451
nieuwbouw	18	27	587	0	0	632
aankoop	1	2	0	30	2	35
sloop/onttrekking	0	-132	-32	-1	0	-165
verkoop	-1	-27	-28	-2	-1	-59
saldo overige mutaties	-1	0	9	4	3	15
stand per 31 december 2019	1.153	9.344	9.968	4.559	3.885	28.909
aantal zelfstandige woningen naar huurprijsklasse (DAEB)						
goedkoop (≤ € 424,44)	268	2.343	2.648	1.110	983	7.352
betalbaar - hoog (€ 597,31- € 640,14)	879	6.658	4.091	3.133	2.794	17.555
duur tot huurtoeslaggrens (€ 640,14- € 720,42)	6	159	237	161	57	620
duur boven huurtoeslaggrens (> € 720,42)	0	1	6	3	0	10
totaal	1.153	9.161	6.982	4.407	3.834	25.537
betaalbaarheid (zelfstandige DAEB-woningen)						
gemiddelde kale huur	506	493	461	477	492	482
gemiddelde maximale huur	767	741	672	738	735	722
huur in percentage van de maximale huur	65,9%	66,5%	68,6%	64,6%	67,0%	66,8%
huur in percentage van de maximale huur vorig verslagjaar	66,3%	68,0%	68,3%	65,1%	67,9%	67,5%
totaal verleende korting in 2019 (bedragen x € 1.000)	3.615	27.257	17.678	13.803	11.168	73.547
kwaliteit - planmatig onderhoud en verbetering (bedragen x € 1.000)						
casco	1.163	7.168	6.417	2.548	3.866	21.161
contractonderhoud	58	308	2.134	227	194	2.921
overig	0	3	0	0	0	3
nieuwbouw	3.090	5.862	52.109	0	0	61.061
nul-op-de-meter	0	17.157	0	0	0	17.157
woningverbetering	0	19.148	5.758	157	114	25.177
totaal	4.253	49.334	64.284	2.704	3.980	124.556
leefbaarheid uitgaven (bedragen x € 1.000)						
woonmaatschappelijk werk	22	87	214	48	25	396
aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	6	35	86	55	1	183
schone woongeving/overlast/veiligheid	36	366	376	150	222	1.150
inzet eigen medewerkers	106	883	885	427	362	2.662
totaal	170	1.371	1.561	680	610	4.392
personele inzet (in fte's)	1,2	10,4	11,5	4,5	4,2	31,8
ontruiming (aantallen)						
aangezegd vanwege huurachterstand	0	44	43	24	29	140
ontruiming vanwege huurachterstand	0	10	19	3	6	38
ontruiming vanwege overlast	0	3	2	4	1	10
ontruiming vanwege hennep/drugs	0	0	2	4	0	6

huisvesting statushouders (aantallen)						
taakstelling in personen	14	90	50	34	22	210
taakstelling beschikbare woningen	7	45	25	17	11	105
gerealiseerd in personen	6	70	34	32	18	160
beschikbaar gestelde woningen	1	18	19	17	6	61
passend toewijzen (%)	100,0%	95,3%	100,0%	98,5%	96,3%	98,5%
volkshuisvestelijk prestaties (aantallen)						
opgeleverde koop woonegelegenheden	0	0	0	0	0	0
opgeleverde huur woonegelegenheden	18	27	587	0	0	632
aangekochte woonegelegenheden	1	2	0	30	2	35
aangekochte niet-woonegelegenheden	0	0	0	0	0	0
ingrijpende verbeteringen (vanaf € 20.000)	0	23	184	0	0	207
woningen nul-op-de-meter (Stroomversnelling)	0	147	0	0	0	147
verkochte zelfstandige woonegelegenheden	2	28	35	2	1	68
verkochte onzelfstandige woonegelegenheden	0	0	0	0	0	0
verkochte niet-woonegelegenheden	0	0	10	3	0	13
Te Woon/Koopgarant	0	0	0	0	0	0
gesloopte zelfstandige woonegelegenheden	0	64	30	1	0	95
gesloopte onzelfstandige woonegelegenheden	0	68	2	0	0	70
gesloopte niet-woonegelegenheden	0	3	0	0	0	3