

lefier

Jaarverslag 2022

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Bestuursverslag	5
01 Voorwoord	6
Voorwoord	7
02 Over Lefier	10
Wij zijn Lefier!	11
2.1. Ontwikkelingen/nieuwe uitdagingen	11
2.2. Lefier in het kort	14
2.3. Lefier en Aedes Benchmark	16
2.4. Kengetallen	18
03 Onze volkshuisvestelijke inhoud	20
Algemeen	21
3.1. Voldoende en gevarieerde woningen	23
3.2. Samen verduurzamen	31
3.3. Grip op woonlasten	35
3.4. Samen werken aan sterke wijken en buurten	37
04 Onze legitimatie	40
Algemeen	41
4.1. Dienstverlening echt in verbinding	41
4.2. Samen met bewoners en partners	45
05 Onze organisatie	49
Algemeen	50
5.1. Onze basis duurzaam op orde	50
5.2. Onze werkgemeenschap: vitaal, trots en toegewijd	51
5.3. Onze organisatie: overzichtelijk en transparant	54

06	Financiën	56
	6.1. Financieel beleid en continuïteit	57
	6.2. Financiële positie en kengetallen	57
	6.3. Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen	59
	6.4. Resultaat verslagjaar	61
	6.5. Financiering, renterisicobeheer en kasstromen (Treasury)	62
	6.6. Fiscale positie en perspectief	65
<hr/>		
07	Risico & beheersing	67
	7.1. Risicomanagement	68
	7.2. Strategische risico's	70
	7.3. Frauderisico's	71
	7.4. Operationele risico's	71
	7.5. Klimaatarisico's	72
<hr/>		
08	Governance, Bestuur en Toezicht	73
	8.1. Algemene Governance-principes	74
	8.2. Bestuur	75
	8.3. Toezicht	77
	8.4. Verslag raad van commissarissen (RvC)	79
	8.5. Verslag ondernemingsraad	90
	8.6. Juridische structuur	92
	8.7. Verklaring bestuur	93
	8.8. Verklaring RvC	94

JAARREKENING

09	Jaarrekening en toelichting	95
	9.1. Balans per 31 december 2022	96
	9.2. Functionele winst- en verliesrekening over 2022	98
	9.3. Kasstroomoverzicht 2022	99
	9.4. Algemene toelichting	101
	9.5. Grondslagen voor waardering activa en passiva	108
	9.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	122
	9.7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	127
	9.8. Toelichting op balans per 31 december 2022	130
	9.9. Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening over 2022	151
	9.10. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	164
	9.11. Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)	170

OVERIG

10	Overige gegevens	174
	10.1. Statutaire resultaatbestemming	175
	10.2. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	175

11	Bijlagen	191
	Bijlage 1. Organisatiestructuur	192
	Bijlage 2. Overzicht vergaderingen en besluiten in 2022 van de raad van commissarissen	193

Bestuursverslag



01 Voorwoord



Woord vooraf

Lefier is een woningcorporatie met een groot sociaal hart en een duidelijke missie: bij Lefier bieden we een goed en betaalbaar (t)huis aan wie dit nodig heeft, nu en in de toekomst. In het afgelopen jaar hebben we hard gewerkt aan het realiseren van onze doelen, ondanks de uitdagingen die we onderweg tegenkwamen.

In 2021 hebben we ons ondernemingsplan gelanceerd: ‘Samen het verschil maken voor een betere buurt’. De drie perspectieven en negen opgaven voor de komende jaren die we daarin hebben opgeschreven zijn groot. Maar we staan er gelukkig niet alleen voor. We doen het samen met onze huurders en netwerkpartners. Samen met hen geven we invulling aan de woon- en samenlevingsopgaven van nu en straks. Voor 2022 hebben we prioriteit gelegd op deze vier opgaven uit ons ondernemingsplan:

- We zorgen voor voldoende, goede en gevarieerde woningen
- We werken mee aan sterke wijken en buurten
- Onze dienstverlening staat in verbinding
- Onze basis: duurzaam op orde

De belangrijkste resultaten staan in dit jaarverslag genoemd. Opgedeeld in 9 hoofdstukken, die de indeling volgen van ons ondernemingsplan. Op deze plek lichten we een aantal opvallende dingen uit.

Oorlog in Oekraïne

In februari 2022 zijn we geconfronteerd met de oorlog in Oekraïne. Dit resulteerde in een toestroom van vluchtelingen. Natuurlijk wilden wij ons inspannen om te helpen. De gemeenten waarin wij actief zijn hebben ook aan ons gevraagd wat wij konden betekenen. We hebben gekeken of er woningen zijn die we beschikbaar kunnen stellen voor de (tijdelijke) opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Waarbij we het belangrijk vonden dat we woningzoekenden en mensen die van ons huren niet benadelen. In samenwerking met de gemeente Groningen en SSH hebben we kamers in de studentenflat Cornus beschikbaar gesteld voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Het samenleven tussen internationale studenten en Oekraïense vluchtelingen was zeer geslaagd.

De toenemende politieke spanningen in Oekraïne leiden ook tot stijgende prijzen van grondstoffen. We zien de bouwkosten stijgen en het bouwtempo soms vertragen, waardoor we soms voor uitdagingen komen te staan en we creatieve oplossingen dienen te verzinnen.

Uitbreiding woningaanbod

Afgelopen jaar hebben de kranten vol gestaan met nieuws over het woningtekort en de ambitie om de bouw van nieuwe woningen flink te versnellen. Ook in ons werkgebied zien we de vraag naar woningen toenemen. In de stad Groningen is bijvoorbeeld al jaren een tekort aan studentenwoningen. We willen hier graag ons steentje aan bijdragen maar merken ook dat er weinig grond beschikbaar is om te kunnen ontwikkelen. Samen met de gemeente en collega corporaties kijken we naar oplossingen. Ook de vraag naar sociale huurwoningen neemt in eigenlijk al onze gebieden toe. Afgelopen jaar hebben we 257 woningen en 51 parkeerplekken kunnen opleveren, verdeeld over onze vier werkgebieden. We hebben bovendien veel voorbereidingen getroffen om de komende jaren gemiddeld 360 woningen per jaar te realiseren. Een flinke opgave, waar we graag onze schouders onder zetten. Meer over onze volkshuisvestelijke inhoud is te lezen in hoofdstuk 2.

Aanpak energiearmoede

Door de gevolgen van de oorlog in Oekraïne zijn de energieprijzen in Nederland fors gestegen. De energiearmoede binnen onze doelgroep groeide. We kregen telefoontjes van huurders die van het gas af wilden omdat ze het simpelweg niet meer konden betalen. Ook vakmannen zagen schrijnende situaties, zoals woningen die verwarmd werden met een barbecue of met waxinelichtjes onder aardewerken potten. Situaties die ons zeer aan het hart gaan en die we graag willen voorkomen. Door deze ontwikkelingen hebben we afgelopen jaar prioriteit gezet om de energie-armoede aan te pakken en huurders meer grip op energielasten te laten krijgen. We hebben binnen Lefier een speciaal e-team ingericht; een regieteam dat zich richt op de aanpak van energiearmoede en verduurzaming. Dat richt zich onder meer op het helpen van huurders bij energiebesparing. Zo hebben we in alle gemeenten waar we actief zijn pakketten met energiebesparende maatregelen uitgedeeld. In totaal hebben ongeveer 4000 huurders zo'n pakket, die ze zelf konden samenstellen, ontvangen. Ook onze vakmannen gingen dagelijks op pad met deze middelen. Zodat ze bij het uitvoeren van een reparatie gelijk de middelen konden uitreiken of in sommige gevallen zelfs aanbrengen.

Afgelopen jaar heeft de verduurzaming van ons woningbezit nog meer prioriteit gekregen. Daardoor hebben we in 2022 598 woningen verduurzaamd naar label A en hebben 1.236 woningen zonnepanelen gekregen. In 2023 gaan we onze investeringen in verduurzaming verder verhogen, zodat we nog meer huurders kunnen helpen om grip te krijgen op hun energielasten.

Meer over onze aanpak vind je in hoofdstuk 2.3 samen verduurzamen en 2.4 grip op woonlasten.

Afschaffing verhuurderheffing

Ondanks de extra financiële ruimte door de afschaffing van de verhuurderheffing blijft het duurzaam bedrijfsmodel onder druk staan. Voor het realiseren van onze grote maatschappelijk opgave is op de lange termijn verdere lastenvermindering noodzakelijk. Vooral de beperking van de renteaftrek binnen de vennootschapsbelasting (ATAD) heeft een zeer nadelige uitwerking voor Woningcorporaties. Voor Lefier is dit nadelige effect aan renteoverschot, die in de toekomst niet verrekenbaar is, tot eind 2022 opgelopen tot € 66,6 miljoen wat tot een extra VpB last heeft geleid van circa € 17,2 miljoen.

Nieuwe medewerkers verwelkomd

In 2022 heeft de herinrichting van de organisatiestructuur plaatsgevonden. Deze sluit nu beter aan op ons ondernemingsplan en de te realiseren doelen. We hebben afgelopen jaar veel nieuwe medewerkers verwelkomd. De herinrichting levert ons veel op, maar heeft ook van onze medewerkers gevraagd om wendbaar te zijn. Ik ben er trots op om te zien hoe iedereen binnen Lefier dit heeft aangepakt en waar we nu staan als organisatie. Meer over de herinrichting en onze organisatie is te lezen in hoofdstuk 4 van dit jaarverslag: onze organisatie: overzichtelijk en transparant.

Prioriteiten in 2023

Onze ambitie om dagelijks het verschil voor onze huurders en buurten te maken blijft onveranderd hoog, ook in 2023. Tegelijkertijd hebben we te maken met bijzondere omstandigheden. In 2023 hebben we nog steeds last van de energiecrisis waardoor onze huurders in financiële problemen kunnen komen. We gaan aan de slag met de stevige opgave voor nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid.

Tot slot brengen we onze basis duurzaam op orde; we gaan ons primair systeem herimplementeren. We gaan onze processen optimaliseren waarbij de klant ons vertrekpunt van handelen is. Kortom; we hebben in het nieuwe jaar genoeg uitdagingen die op ons pad komen. Dat vraagt ons ook om wendbaar te zijn en daadkracht te tonen.

Ondanks de onzekere periode waarin we opereren heb ik vertrouwen in de toekomst. Ik zie hoe de medewerkers van Lefier met veel betrokkenheid en bevologenheid zich elke dag inspannen om het verschil te maken voor een betere buurt. En daar ben ik trots op! Samen hebben we de resultaten behaald die dit jaarverslag toont. Hiervoor wil ik alle medewerkers van Lefier bedanken.

Tot slot wil ik graag mijn oprechte dank uitspreken aan al onze netwerkpartners, de OR, Huurdersorganisaties en RvC, voor hun onmisbare bijdrage aan onze woningcorporatie. Samen weten we successen te boeken en dit had niet gekund zonder de inzet van deze partijen.

Vriendelijke groet,

Elles Dost, Bestuurder Lefier

02 Over Lefier



Dit is Lefier

Onze missie

Bij Lefier bieden we een goed en betaalbaar (t)huis aan wie ons nodig heeft, nu en in de toekomst. We werken mee aan sterke wijken en buurten, waar mensen prettig met elkaar samenleven. Zo dragen we bij aan een samenleving waarin iedereen zichzelf kan zijn en volwaardig kan meedoen.

Onze visie

Lefier maakt (het) verschil door:

- vanuit nabijheid altijd de huurder als vertrekpunt van handelen te nemen en een dienstverlening te bieden die persoonlijk en op maat is.
- samen met partners steeds datgene te doen wat in die situatie of in dat gebied het beste past, met deze koers van Lefier als kompas.
- medewerkers in staat te stellen om met plezier en trots hun vak uit te oefenen.

BIJ LEFIER WERKEN WE

Met (com)passie

en een sociaal hart voor onze huurders



In verbinding

met huurders, netwerkpartners en elkaar



Met daadkracht

doen is de beste manier van leren



2.1. Ontwikkelingen/nieuwe uitdagingen

Als maatschappelijke organisatie zien we ieder jaar veranderingen in onze omgeving, die van invloed zijn op het uitvoeren van ons werk. Een aantal ontwikkelingen is redelijk stabiel en voorspelbaar, maar er zijn ook nieuwe ontwikkelingen. Aan deze ontwikkelingen besteden we extra aandacht. De belangrijkste ontwikkelingen beschrijven we jaarlijks in een omgevingsanalyse. In deze paragraaf benoemen we een aantal ontwikkelingen die op ons afkomen en die terugkomen in de Nationale Prestatieafspraken.

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 is besloten om de verhuurderheffing af te schaffen. Daartegenover staan nu bindende afspraken: de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Deze afspraken zijn gemaakt tussen het Rijk, de Woonbond, gemeenten (VNG) en Aedes. Afschaffing van de verhuurderheffing vergroot onze mogelijkheden om te investeren in een aantal grote maatschappelijke opgaven.

Er zijn een aantal onderwerpen aan de orde geweest met betrekking tot de nationale prestatieafspraken. We vragen geen huurverhoging meer na renovatie (gratis isolatie). De opgave voor nieuwbouw sociale huur en middenhuur is onderdeel van onze portefeuillestrategie. We zetten extra in op verduurzaming zodat we tijdig de

labels E, F en G kunnen uitfaseren. Geen woningen met een conditiescore van 5 en 6 is onderdeel van onze meerjaren onderhoudsbegroting. We zorgen dat onze capaciteit en interne processen hierop aansluiten.

Energiearmoede en verduurzaming

We zagen in 2021 de kosten voor energie al toenemen. In 2022 heeft de oorlog in Oekraïne geleid tot een forse stijging van de energiekosten. Deze stijging van kosten leidt direct tot toename van energiearmoede, die voortkomt uit de combinatie van een laag inkomen, een hoge energierekening en een slecht geïsoleerde woning. Lefier ervaart dan ook de urgentie om haar bezit versneld te verduurzamen om zo een bijdrage te kunnen leveren aan de beheersing van de woonlasten van onze huurders. We hebben onze doelstellingen op het gebied van verduurzaming aangescherpt en hier de benodigde investeringsruimte voor gereserveerd. We streven ernaar om uiterlijk in 2028 geen woningen met een energielabel E, F of G meer te verhuren. In 2032 zal het gemiddelde energielabel van onze woningen A moeten zijn. Om die reden gaan we de komende jaren duizenden woningen verduurzamen. In 2023 gaan we ruim 3300 woningen verduurzamen. Tegelijkertijd worden komend jaar wooncoaches ingezet om onze huurders te helpen met de bestrijding van energiearmoede en bieden we met kleine energiemaatregelen hulp waar projectmatige verduurzamingsmaatregelen nog niet starten.



Afbeelding: ambities gericht op verduurzaming in 2023

Woningnood

Ook het tekort aan woningen blijft onze aandacht vragen. We zien een groei van het aantal huishoudens in ons werkgebied en een opgave ten aanzien van de huisvesting van spoedzoekers en statushouders. In 2022 hebben we onze strategie geactualiseerd en investeringsruimte opgenomen voor het bouwen van extra woningen. We gaan het bouwtempo flink verhogen. We zijn gestart met de voorbereidingen van diverse (nieuw)bouwprojecten. Zodat we de komende jaren gemiddeld 360 woningen per jaar bouwen. Deze versnelling willen we mede tot stand brengen door deel te nemen aan de Bouwstream Noord. Door slimme samenwerkingen kunnen we de doorlooptijd verkorten en de investeringskosten beheersen.

Samenwerking met stakeholders

De opgave die volgt uit de Nationale Prestatieafspraken is ongekend groot. Deze opgave kunnen we niet alleen realiseren, daarvoor is nauwe samenwerking met onze partners noodzakelijk. Lefier investeert dan ook in de samenwerking met onder meer gemeenten, huurdersorganisaties en collega-corporaties, gericht op de totstandkoming van onze gezamenlijke opgave.

Inspelen op risico's en onzekerheden

De context waarbinnen Lefier functioneert is sterk in beweging. Als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de nasleep van de Coronacrisis was de inflatie afgelopen jaar extreem hoog en zijn de rentes ongekend snel verhoogd. Tegelijkertijd is er grote urgentie om te investeren in onze portefeuille zodat we onze huidige én toekomstige huurders genoeg betaalbare en kwalitatief goede woningen kunnen bieden. Naast deze ontwikkelingen op de financiële markten en de eerdergenoemde Nationale Prestatieafspraken heeft onze overheid verschillende plannen in de maak die de betaalbaarheid voor ons en onze huurders raken. Het wijzigen van de wetgeving rondom de huurtoeslag en het reguleren van de middenhuur zijn hier voorbeelden van. We zullen deze externe ontwikkelingen dan ook scherp blijven volgen, zodat we tijdig kunnen bijsturen wanneer dat nodig is. Tegelijkertijd zullen we vol blijven inzetten op de invulling van onze opgave.

2.2. Lefier in het kort

Onze Volkshuisvestelijke Inhoud

Realisatie Doelstelling



Voldoende goede en gevarieerde woningen

Aantal opgeleverde nieuwbouw	257	125
Aantal aankopen	82	0
Aantal gerealiseerde sloop	101	193
Aantal verkopen	114	121
Vastgoed Investerings gerealiseerd	83%	80%
Vastgoed Investerings gerealiseerd (incl aankopen)	103%	80%
Aantal opleveren en ontwikkelen nieuwe woonvormen	0	1
Gemiddelde kosten per reparatie	€ 281	€ 249
Gemiddelde kosten per mutatie	€ 2.811	€ 2.503



Kwaliteit interieur verbeteren

Aantal KBT's vervangen via planmatig onderhoud	702	700
Aantal KBT's vervangen via label A projecten en dagelijks onderhoud	737	geen doelstelling



Onderhoudskosten

Kosten Dagelijks onderhoud (x € 1.000)	€ 25.689	€ 27.127
Kosten Planmatig onderhoud (x € 1.000)	€ 27.411	€ 31.013
Kosten Overig onderhoud	€ 8.905	€ 9.328



Passend toewijzen

98% 95%



Samen verduurzamen

Aantal label A opleveringen	598	470
Waarvan in deelopleveringen (administratieve verwerking in 2023)	180	0
Aantal label C opleveringen	0	337

	Aantal woningen voorzien van zonnepanelen	1236	1000
	Uitgifte energiedisplays	556	geen doelstelling
	Uitgifte eenvoudige energiebesparende maatregelen	4000	geen doelstelling
<hr/>			
	Grip op woonlasten	% huurachterstand	1,2% < 1,1%
		Aantal ontruimingen obv huurachterstand	22 < 20
		Aantal keren voorzieningenwijzer	313 geen doelstelling
<hr/>			
	Samen werken aan sterke wijken en buurten	Leefbaarheid uitgaven (x € 1.000)	€ 4386 € 4056

Onze Legitimatie

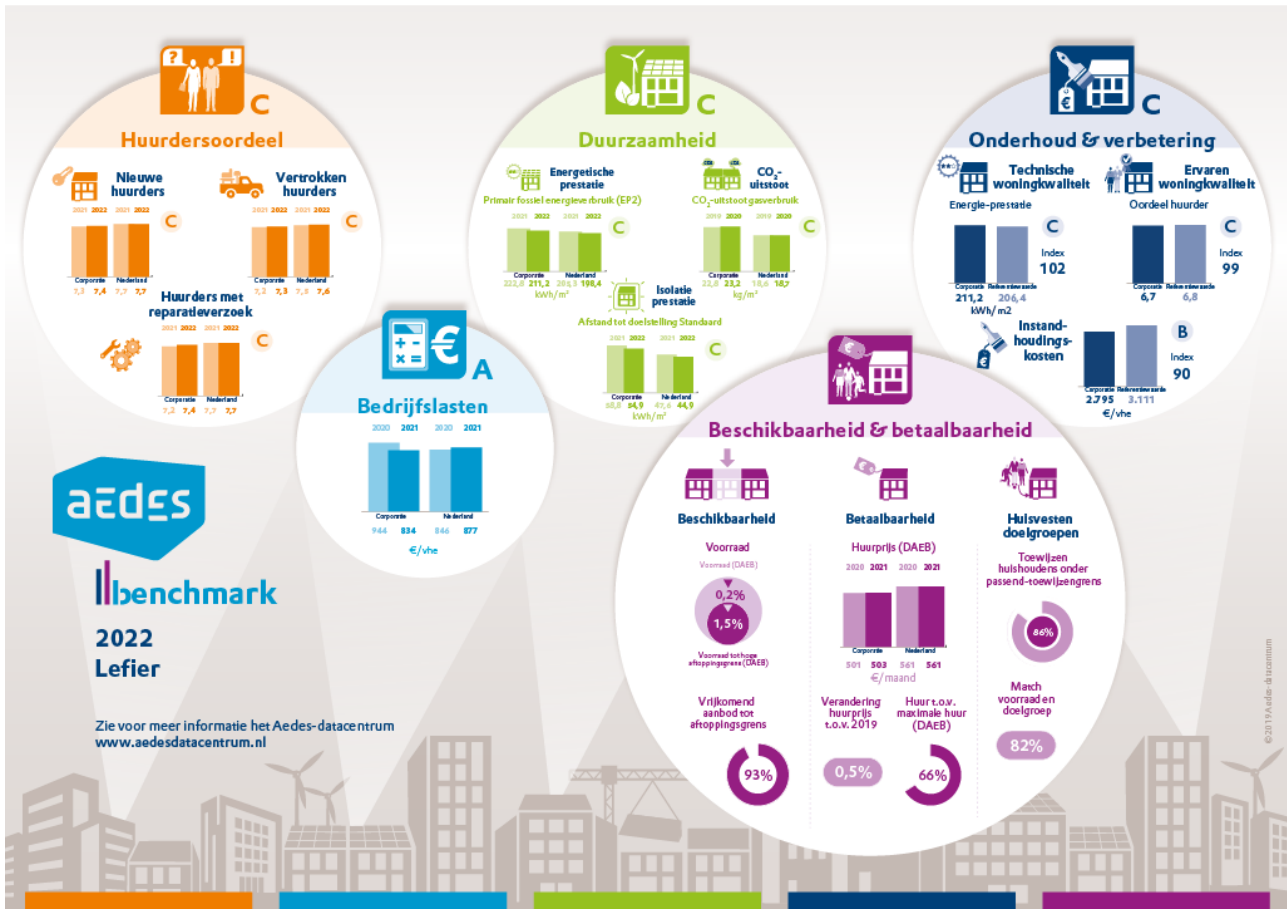
		Realisatie	Doelstelling
	Dienstverlening écht in verbinding	Algemene waardering	7,2 7,5
		Waardering nieuwe huurders	7,4 7,5
		Waardering vertrokken huurders	7,5 7,5
		Waardering reparaties	7,6 7,5
		Waardering onderhoud	7,3 7,5

Onze Organisatie

		Realisatie	Doelstelling
	Personeelsontwikkeling	Aantal fte bezetting	320 310
		Ziekteverzuim percentage	6,4% 4,0%
<hr/>			
	Financiële kaders	Bedrijfslasten per gewogen vhe	€ 844 € 875

2.3. Lefier en Aedes Benchmark

De Aedes-benchmark maakt al negen jaar de prestaties van corporaties op hoofdlijnen inzichtelijk. In november 2022 werden de resultaten over 2021 bekendgemaakt. Hieronder zijn onze prestaties op de prestatievelden uiteengezet.



Algemene conclusie:

- Een sterke verbetering van het prestatieveld bedrijfslasten; van een letter C naar A. We willen als Lefier niet te duur zijn, maar wel het goede doen voor onze huurders. Hoewel we zeer blij zijn met een A-score, stellen wij ons ten doel om het sectorgemiddelde aan te houden. In 2022 bedroegen de beïnvloedbare bedrijfslasten € 844 per vhe.
- De betaalbaarheid en het huisvesten van de doelgroep passend toewijzen staat conform voorgaande jaren op een A. Op beschikbaarheid scoren we een B. De ontwikkeling van de voorraad tot een hoge aftoppingsgrens is met een groei van 1,5% fors lager dan de groei van 8,1% in de sector. Dit is met name het gevolg van de Wet eenmalige huurverlaging die in 2021 van kracht was. Deze regeling gaf huurders met een inkomen tot de passend-toewijzen-grens en een huur boven de aftoppingsgrens het recht op een eenmalige verlaging van de huur. Het aantal huurders met recht op huurverlaging lag mede door ons beleid, beduidend lager dan de sector. In 2023 zullen we uitvoering geven aan de wet eenmalige huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen. Op basis van gegevens van de belastingdienst zullen circa 5.700 huurder hiervoor in aanmerking komen wat direct invloed heeft op de betaalbaarheid.
- De overige scores liggen nog onder het sectorgemiddelde. Hier hebben we inmiddels actie op ondernomen of is onderdeel van ons Jaarplan 2023. Op basis van onze plannen en doelen zijn de prestatievelden waar we (beneden) gemiddeld op scoren voldoende in scope.

- Daarnaast zien we in de afgelopen jaren een licht positieve ontwikkeling van het huurdersoordeel. We verwachten dat het verbetertraject met betrekking tot dit onderwerp leidt tot een verdere verbetering van dit prestatieveld. Ons doel is om eind 2023 minimaal gemiddeld een 7.7 te scoren op klanttevredenheid.

Voor een uitgebreide toelichting en analyse wordt verwezen naar de corporatierapportage Aedes-benchmark 2022.

Corporatierapportage Aedes Benchmark 2022 -...

pdf · 2,8 MB [Download](#)

2.4. Kengetallen

Aantal verhuureenheden in exploitatie			31-12-2022	31-12-2021
	DAEB	Niet-DAEB	totaal	totaal
Eengezinswoningen	13.128	150	13.278	13.353
Meergezinswoningen	11.256	973	12.229	12.020
Studenteneenheid	3.119	0	3.119	3.115
subtotaal woongelegenheden	27.503	1.123	28.626	28.488
Intramuraal zorgvastgoed	785	1	786	786
Parkeergelegenheid (factor 0,2)	0	3.560	3.560	3.477
Bedrijfsruimte	17	238	255	242
Maatschappelijk vastgoed (factor 2,0)	525	0	525	539
Overig bezit (factor 0,2)	0	214	214	212
subtotaal overig vastgoed	1.327	4.013	5.340	5.256
Totaal	28.830	5.136	33.966	33.744
Aantal gewogen verhuureenheden	29.355	2.117	31.472	31.332
Verhuur			31-12-2022	31-12-2021
Ontvangen huur inclusief vergoedingen (x € 1.000)			196.201	189.707
Huurachterstand in %			1,2%	1,6%
Huurderving in %			1,5%	1,2%
Gemiddelde huurprijs zelfstandige woongelegenheden (DAEB)			504	501
Gemiddelde huurprijs zelfstandige woongelegenheden (niet-DAEB)			838	831
Organisatie			31-12-2022	31-12-2021
Aantal fte's ultimo in loondienst bij Lefier totaal			320,0	286,4
Gemiddeld aantal fte's in verslagjaar			304,5	289,0

Balans en Winst en Verliesrekening (bedragen x € 1.000)		31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen		2.795.021	2.846.848
Voorzieningen		48.387	30.872
Balanstotaal		3.929.824	3.977.266
Huuropbrengsten		184.508	179.992
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		89.710	75.572
Resultaat, vóór afschrijving, waardering en belastingen		57.720	27.332
Resultaat ongerealiseerde waardeveranderingen		-114.735	510.800
Jaarresultaat na belastingen		-51.827	541.026
Financiële ratio's	norm	31-12-2022	31-12-2021
Interest Coverage Ratio	> 1,4	2,45	2,43
Loan to Value beleidswaarde	< 85%	45,3%	48,4%
Solvabiliteit beleidswaarde	> 15%	48,4%	46,0%
Dekkingsratio marktwaarde	< 70%	23,6%	34,0%
Eigen vermogen per gewogen verhuureenheid		88.810	90.861
	DAEB	niet-DAEB	Lefier
Direct rendement	1,6%	2,5%	1,7%
Indirect rendement	-0,4%	4,3%	0,0%
Totaal rendement	1,2%	6,8%	1,7%
		31-12-2022	31-12-2021
Treasury	DAEB	Niet-DAEB	totaal
Leningenportefeuille (nominaal en gestort)	938.926	0	938.926
Interne lening	-70.000	70.000	0
Leningen per gewogen verhuureenheid (in €)	29.601	33.069	29.834
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)	2,83%	1,83%	2,83%
Gemiddelde restant looptijd in jaren	22	11	22
			20

03 Onze volkshuisvestelijke inhoud



Vastgoedportefuille

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 een corporatie met 33.966 verhuureenheden, waarvan we er 28.626 verhuren als woning. Ons aanbod is heel divers: huizen, appartementen en studentenkamers, maar ook commercieel vastgoed, bergingen en parkeerplaatsen. We hebben eenheden in de gemeenten Groningen, Midden-Groningen, Stadskanaal, Borger-Odoorn en Emmen.

Woningen van Lefier naar huurklasse en gemeente

De meeste huurprijsgrenzen in 2022 zijn gelijk aan die in 2021, omdat deze worden geïndexeerd met de huurontwikkeling van het voorgaande jaar. Aangezien in 2021 de huren waren bevroren, zijn de volgende huurprijsgrenzen in 2022 ongewijzigd:

- Kwaliteitstkortingsgrens: € 442,46.
- Lage aftoppingsgrens: € 633,25.
- Hoge aftoppingsgrens: € 678,66.

De liberalisatiegrens in 2022 wordt geïndexeerd met de inflatie en is dus wel aangepast ten opzichte van 2021:

- Liberalisatiegrens: € 763,47 (was € 752,33).

Gemeente	Totaal	1.	2.	3. Duur tot	4. Duur
		Goedkoop	Betaalbaar	huurtoeslag	boven
		t/m	t/m	grens	grens
		442	679	763	763
Borger-Odoorn	1.140	231	880	22	7
Emmen	9.396	1.972	7.091	212	121
Groningen	6.625	1.498	4.420	221	486
Groningen - studenteneenheden	3.119	3.012	101	0	6
Midden-Groningen	4.471	1.023	3.282	143	23
Stadskanaal	3.875	763	2.962	73	77
Totaal	28.626	8.499	18.736	671	720
<i> vorig verslagjaar </i>	28.488	9.283	18.225	354	626

Portefeuillestrategie

In onze missie schrijven we dat we een goed en betaalbaar (t)huis bieden aan wie ons nodig heeft, nu en in de toekomst. Daarvoor hebben we ongeveer 28.000 zelfstandige en onzelfstandige woningen 'in portefeuille'. Woningen die in diverse levensfasen zijn; sommige net opgeleverd, anderen al wat ouder maar nog prima verhuurbaar, of oude woningen waar een investering nodig is. Daarbij wordt ook gekeken of het aantal woningen nog voldoende is, of waar we woningen moeten bijbouwen. Of waar in de toekomst minder of juist andere woningen nodig zijn. Ieder jaar nemen we onze portefeuillestrategie onder de loep en kijken wat er nodig is om nu en de toekomst aan de vraag te kunnen blijven voldoen.



We beoordelen daarbij ook in hoeverre deze opgave nu en in de toekomst betaalbaar blijft. Onze eigen omgevingsanalyse, actuele woningmarktonderzoeken en gemeentelijke woon- en wijkvisies vormen de onderbouwing voor de jaarlijkse actualisatie van onze portefeuillestrategie.

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 is het besluit genomen om de verhuurderheffing te laten vervallen. Dit besluit is gekoppeld aan de nationale prestatieafspraken (NPA), ondertekend door het Rijk, de Vereniging Nederlandse Gemeenten, Aedes en de Woonbond. Met deze afspraken committeren partijen zich aan extra inzet op het gebied van volkshuisvesting. Zo zijn er onder meer afspraken gemaakt op het gebied van duurzaamheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, wonen en zorg en beschikbaarheid.

Concrete impact Lefier

Lefier heeft haar doelstellingen op het gebied van duurzaamheid verder aangescherpt. Niet alleen op basis van de NPA, maar vooral op basis van de noodzaak die wij dagelijks ervaren. Onze huurders werden in 2022 geconfronteerd met stijgende woonlasten, mede als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen. We willen binnen nu en 5 jaar geen woningen met een energielabel E, F of G meer verhuren. Ultimo 2022 zijn dit nog circa 4.100 woningen.

Naast gestegen kosten voor energie zien we ook dat de vraag naar woningen nu en in de toekomst blijft toenemen. Dit leidt in enkele gemeenten tot een toename van de groeiopgave en in andere gemeenten tot een uitstel van de verwachte krimp. We streven er dan ook naar om binnen 10 jaar onze voorraad met bijna 1.000 woningen te laten groeien. Dit getal vormt de optelsom van onze geplande nieuwbouw, sloop en verkoop. Deze extra investeringen in verduurzaming en nieuwbouw leiden ook tot een toename van ons investeringsvolume. Op basis van onze geactualiseerde strategie neemt ons jaarlijkse investeringsvolume toe tot €140 miljoen.

Inzet op korte termijn

Om de hierboven geschetste opgave te realiseren zullen we op korte termijn onze investeringen opvoeren. Het afgelopen jaar heeft dan ook in het teken gestaan van de verdere versnelling van onze investeringen. Onderstaande tabel toont onze inzet in concrete projecten de komende 3 jaar. Hieruit volgt onder meer dat we tussen nu (begin 2023) en 2025 ruim 3.300 huurders gaan voorzien van een verduurzaamde woning.

2023 t/m 2025	Borger-Odoorn	Emmen	Groningen	Midden-Groningen	Stadskanaal	Totaal
Eenvoudige energiemaatregelen (label C)	69	420	29	146	254	918
Verduurzaming label A	78	560	770	615	379	2.402
Nieuwbouw	0	240	696	53	16	1.005
Sloop	0	147	292	236	0	675

Inzet in concrete projecten de komende drie jaar

3.1. Voldoende en gevarieerde woningen



Van ‘standaard woning’ naar ‘uw thuis’. Voor iedereen een passende woning, met trotse huurders, die wonen op een manier die bij hen past. Daar gaan we voor!



Nieuwbouw in Hoogezand - Gorecht West



Nieuwbouw in Emmen - Westerstraat

Nieuwbouw/aankoop van woningen

Een huurwoning zoeken is één ding, er een vinden en krijgen is iets heel anders. Lange wachttijden, te weinig huurwoningen, of te dure huurwoningen. Door woningen te bouwen en aan te kopen levert Lefier een bijdrage aan de opgave om meer betaalbare huurwoningen beschikbaar te stellen. Op verschillende locaties in ons werkgebied hebben we nieuwbouw gerealiseerd. In Groningen, Emmen, Siddeburen en Hoogezand hebben we in totaal 257 woningen met 51 parkeerplekken gebouwd. Dat zijn meer dan vooraf gepland, namelijk 125 woningen. Dit komt voornamelijk door de vervroegde oplevering van het complex ‘de brugwachter’ (zie kader).

Uitgelicht: project Antillenstraat

Op de hoek van de Antillenstraat en de Korreweg in Groningen hebben we eind 2022 het complex 'De Brugwachter' met 136 sociale huur-appartementen met 39 parkeerplaatsen gerealiseerd. De woningen zijn gasloos en de appartementen variëren tussen de 55 en 70 vierkante meter. Een mooie verrijking van ons woningbezit.

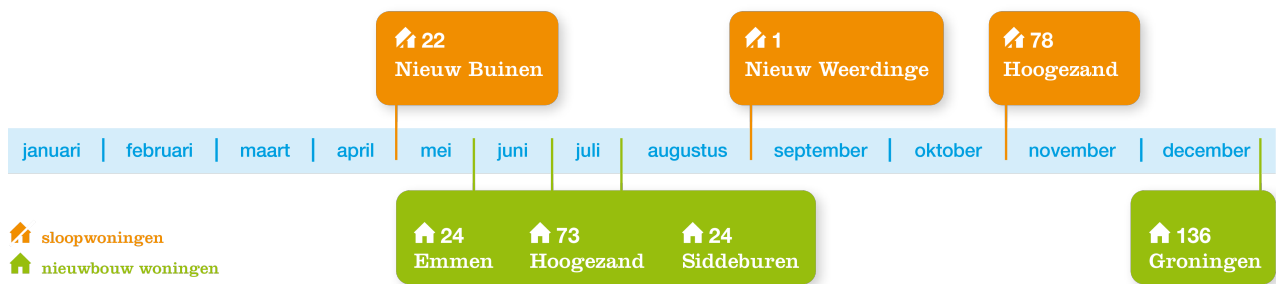


In december hebben wij twee wooncomplexen aangekocht. Het gaat om 82 appartementen in het middenhuur-segment in Groningen. De woningen variëren in huur tussen € 785 en €1.200 per maand. Het past goed binnen onze strategie om de portefeuille in de stad Groningen uit te breiden. Door deze uitbreiding van woningen in de middenhuur kunnen we meerdere doelgroepen bedienen en bovendien bevordert het de doorstroom.



Aangekocht complex aan de Golda Meirstraat in Groningen

Daarnaast hebben we 11 woningen teruggekocht die we in het verleden aan starters hebben verkocht. Op deze woningen was een terugkoopverplichting van toepassing. Van deze woningen zijn er 8 doorverkocht en zijn 3 woningen weer beschikbaar gesteld als sociale huurwoning.



Sloop/verkoop

Woningen die gesloopt of verkocht worden, vervangen we door nieuwbouw of aankoop van woningen omdat deze woningen op basis van kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken niet in de gewenste portefeuille passen. In 2022 hadden we het voornemen om in totaal 193 woningen te slopen (in 4 projecten) en 121 woningen te verkopen. In 2022 hebben we 2 sloopprojecten gerealiseerd. Dit zijn 22 woningen in Nieuw Buinen, 78 woningen in Hoogezand en 1 woning in Nieuw Weerdinge. De overige twee projecten hebben vertraging opgelopen en staan voor 2023 op de planning.

In 2022 hebben we 96 woningen verkocht, tegenover een begrote verkoop van 121 woningen. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door de kentering in de verkoopmarkt, weinig mutaties in Groningen en vertraging bij de verduurzaming van deze verkoopwoningen. En doordat we medio 2022 een aantal woningen beschikbaar hebben gesteld aan Oekraïners en de verkoop hiermee is uitgesteld. In de niet-DAEB portefeuille hebben we aanvullend nog 6 woningen, 11 parkeerplaatsen en een bedrijfspand verkocht.

Investeren in goede woningen

We vinden het belangrijk dat onze woningen van voldoende kwaliteit zijn en dat onze huurders keuzemogelijkheden hebben als het gaat om bijvoorbeeld hun wooncomfort of het moment van onderhoud. Een nieuwe keuken, badkamer en/ of een nieuw toilet dragen bij aan een verbetering van het wooncomfort van onze huurders. In het afgelopen jaar hebben we flink ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van onze woningen. We hebben bij ruim 1.400 woningen een nieuwe keuken, badkamer en/of toilet vervangen. Hiermee hebben we onze doelstellingen van 700 woningen ruimschoots behaald.

Onderhoud

Om de kwaliteit van onze huurwoningen op peil te houden investeren we jaarlijks flink in het onderhouden van onze woningvoorraad. Een goed onderhouden woning bevordert het wooncomfort en -plezier. Helaas is het niet gelukt om alle werkzaamheden ook daadwerkelijk uit te voeren. We hebben € 27,4 miljoen aan planmatig onderhoud uitgegeven en er wordt vanuit 2022 voor circa € 2,5 miljoen doorgeschoven naar 2023. Deze vertraging wordt veroorzaakt door veranderde marktomstandigheden met lange levertijden en een gebrek aan beschikbaar personeel.

Dagelijks onderhoud

In 2022 hebben we ons proces rondom Dagelijks Onderhoud vernieuwd. Per 1 maart 2022 werkt Lefier met één team Dagelijks Onderhoud, met in elk werkgebied een uitvoerder, centraal aangestuurd door onze manager Dagelijks Onderhoud. We creëren met deze inrichting meer grip op de kwaliteit van onze opdrachtverstrekking, de uitvoering van het onderhoud en de facturering.

In 2022 zijn de kosten van dagelijks onderhoud gestegen. De mutatiekosten van onze woningen zijn gestegen, maar doordat er minder huurmutaties zijn geweest zijn de totale kosten voor mutatieonderhoud lager dan in 2021. De kosten van het reparatieonderhoud zijn toegenomen. Dit is een gevolg van de gestegen kosten van arbeid (van uitbesteed werk) en materialen.

De samenwerking met onze regiepartners is in januari 2023 hernieuwd. De samenwerking gaat uit van een principeovereenkomst voor vijf jaar, waarmee we regiepartners meer continuïteit bieden en daarmee de garantie op voldoende capaciteit vergroten in een markt die zich kenmerkt door schaarste.

Reparatieverzoeken in 2022

In 2022 zagen we het aantal werkopdrachten en reparatieverzoeken ten opzichte van het voorgaande jaar dalen. De afname van het aantal werkopdrachten is het resultaat van het verbeteren van ons proces, waarin een meervoudig reparatieverzoek wordt gebundeld tot één werkopdracht voor één onderhoudsmedewerker. Voorheen werd deze opdracht gesplitst, wat erg inefficiënt was. Daarnaast zien we een afname van het aantal reparatieverzoeken doordat onze onderhoudsmedewerkers meer tijd krijgen om een reparatieverzoek af te handelen en er nu ook tijd is om een ad hoc reparatieverzoek meteen uit te voeren.



Kleine woningaanpassingen

De groep oudere huurders stijgt. Meer huurders krijgen te maken met lichamelijke beperkingen. Eenvoudige dagelijkse dingen kunnen dan een echte uitdaging worden, bijvoorbeeld je huis binnenkomen of de kraan opendraaien. Met kleine woningaanpassingen willen we onze huurders helpen om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. In de gemeente Emmen zijn we in december gestart met een pilot, waarbij we tien veel voorkomende voorzieningen aanbieden zoals een douchebeugel, douchestoel en verhoogd toilet. Huurders kunnen deze voorzieningen eenvoudig zelf aanvragen via onze website of telefonisch. Als de pilot succesvol verloopt, gaan we de voorzieningen ook aan huurders in andere gemeenten aanbieden.

Fonds Klein Onderhoud

Het is nog niet gelukt om het nieuwe beleid Fonds Klein Onderhoud te implementeren. Huurders kunnen vrijwillig lid worden van het fonds. Wij nemen dan de verantwoordelijkheid voor klein onderhoud over. Het werkt als een soort verzekering voor onverwachte uitgaven aan de woning. We hebben in 2022 besloten om het beleid op punten aan te passen. Dit brengt met zich mee dat we opnieuw met onze huurdersorganisaties hierover in gesprek gaan. We gaan 2023 gebruiken om het beleid te implementeren en de hiervoor noodzakelijke ICT in te richten.

Veiligheid (project rookmelders)

Vanaf 1 juli 2022 dienen alle woningen te zijn voorzien van rookmelders. Eind 2022 was 84% van ons bezit voorzien van rookmelders. Inmiddels (februari 2023) zijn alle huurders van woningen waar nog geen rookmelder aanwezig is, aangeschreven of benaderd voor plaatsing. Bij de huurders die we niet kunnen bereiken, plaatsen we rookmelders bij mutatie of bij een reparatie. Tot die tijd proberen we deze huurders wel te bereiken om sneller een afspraak te maken voor de installatie.

Het aardbevingsgebied

Kr8-corporaties

Dertig procent van de te versterken woningen in het aardbevingsgebied is in bezit van corporaties. De acht corporaties in het gebied werken samen in de Kr8 aan veiligheid, duidelijkheid en eenduidigheid voor haar huurders. Onderdeel van de samenwerking is ook om te komen tot een op elkaar afgestemde portefeuillestrategie. Op hoofdlijnen is deze in 2022 afgerond. Het vervolg daarop betreft een verdiepingsslag waarin de plannen op complexniveau nader op elkaar worden afgestemd. Nadere uitwerking hiervan vindt plaats in de loop van 2023, verdere verfijning in de jaren daarna. Lefier is de komende jaren nog terughoudend met de verkoop van woningen in het aardbevingsgebied zolang niet helder is wat er vanuit de mogelijke versterkingsnoodzaak met deze woningen moet gebeuren.

Oude versterkingsopgave NCG (Batch 1581)

Voor de 104 woningen van Lefier die vallen in de Batch 1581 (de groep van 1581 woningen die vanuit het oude versterkingsprogramma van de NCG al geïnspecteerd zijn, inclusief versterkingsadviezen) is een besluit genomen over de aanpak. Alles is erop gericht om in ieder geval 76 woningen middels sloop/nieuwbouw te vervangen voor nieuwe, energiezuinige woningen. De planvorming en voorbereidingen hiervoor zijn in volle gang. De tijdelijke huisvesting van bewoners die vanwege de sloop/nieuwbouw moeten verhuizen is daarbij nog wel een uitdaging. Bewoners worden betrokken bij de planvorming. Voor twintig woningen, nog relatief jonge appartementen, is een herbeoordeling aangevraagd onder de meest recente NPR. Voor het resterende deel van de woningen geldt dat dit "versnipperd bezit" is, waarin we in grote mate afhankelijk zijn van wat particuliere eigenaren met hun woning willen. De gesprekken met eigenaren zijn opgestart. De gehele operatie zal het nodige gaan vergen van bewoners in het gebied.

Versterkingsadviezen

Mede door de omvang, complexiteit en capaciteitsproblemen bij de NCG zijn in achterliggende jaren relatief weinig versterkingsadviezen beschikbaar gesteld aan Lefier. We zien met name in de tweede helft van in 2022, dat hierin een versnelling is gekomen. Mede op basis van de daarbij gehanteerde "typologie-aanpak", waarbij op basis van gelijksoortige woningkenmerken niet alle woningen individueel beoordeeld hoeven te worden, wordt voor steeds meer woningen duidelijk of versterkingsnoodzaak aanwezig is. In veel gevallen is het oordeel dat woningen "op norm" zijn en daarmee niet versterkt hoeven te worden. Voor Lefier betekent dit dat voor deze woningen de verduurzamingsopgave de versterkingsopgave niet raakt. Vanuit de NCG is de toezegging gedaan dat uiterlijk eind 2023 alle woningen beoordeeld zullen zijn en de uitkomsten daarvan gedeeld zijn met Lefier.

Bestuursakkoord

Tussen Rijk en Gemeenten/woningcorporaties in het aardbevingsgebied zijn eind 2020 afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een Bestuursakkoord. Het doel daarvan was meerledig, maar betrof met name de versnelling van de versterkingsopgave in het aardbevingsgebied, het vereenvoudigen van de versterkingsopgave door afname van de versterkingsnoodzaak, compensatie voor geleden schade en rust in het gebied. Aan deze afspraken zijn tevens diverse geldstromen gekoppeld in de vorm van rechtstreekse uitkering van bedragen dan wel in de vorm van (veelal woning-gebonden) subsidies. Ook Lefier valt onder de regelingen die zijn vastgelegd in het Bestuursakkoord. Naast een vergoeding van ruim € 29,5 miljoen (waarvan conform voorwaarden circa € 4,5 miljoen is uitgekeerd aan huurders in het gebied) is er tevens ruim € 9 miljoen aan "woning-gebonden" subsidies beschikbaar voor Lefier. Aan de hand van versterkingsadviezen heeft Lefier de mogelijkheid om deze subsidies aan

te vragen en in te zetten voor verduurzamings-/verbeterwerkzaamheden aan de woningen. Dit bedrag zal de komende jaren worden aangewend ter verbetering van deze woningen. De planvorming hiervoor is inmiddels gestart. Organisatorisch vergt de afhandeling en verantwoording van deze woning-gebonden subsidies de nodige extra inzet van medewerkers.

Schadeafhandeling IMG

Het jaar 2022 heeft voor een groot deel in het teken gestaan van verbetering van de samenwerking tussen de woningcorporaties en IMG (Instituut Mijnbouwschade Groningen). Dit heeft ervoor gezorgd dat de samenwerking tussen IMG, deskundigenpartijen en de woningcorporaties tot meer tevredenheid heeft geleid. Lefier is hierin één van de gesprekspartners geweest. Er is ook gezocht naar meer varianten om schade op te nemen. Er zijn nu twee nieuwe opnamevarianten bijgekomen. De eerste betreft de mogelijkheid om een hele straat of blok woningen in een keer te melden, ook al is op voorhand niet bekend of de gemelde woningen schade hebben. Het grote voordeel hiervan is dat aardbevingsschadeherstel een onderdeel van een project kan worden dat gepland is voor deze woningen. De tweede mogelijkheid betreft een snelle manier om mutatiewoningen te melden. Het voordeel hiervan is dat tijdens de leegstandperiode de schade hersteld kan worden. 2022 is een proefjaar geweest om deze nieuwe opnames te optimaliseren. In 2023 zullen we met deze nieuwe mogelijkheden gaan werken. Er zijn nog diverse zaken voor verbetering vatbaar. Met name de doorlooptijd van schademelding tot daadwerkelijk herstel duurt nog steeds te lang volgens de woningcorporaties en onze huurders. Ook het verrekenen van vergoedingen kan sneller. IMG heeft aangegeven om hier aan te werken in 2023.

Meerjarig overzicht schademeldingen	2022	2021	2020	2019	2018
aantal schademeldingen	766	1.315	1.243	694	132
- waarvan geaccepteerd	338	917	1.060	479	86
- waarvan niet in behandeling/geen schade	31	177			
- nog in behandeling/te behandelen	397	221	183	215	46
ontvangen vergoeding (x €1.000)	4.109	9.844	8.447	3.177	446

Woonruimteverdeling

In de gemeente Groningen werken we sinds 1 september 2021 naar tevredenheid met een nieuw woonruimteverdeelbeleid en urgentiebeleid. De Groningse woningcorporaties hebben de visie om woningzoekenden in de provincie goed te bedienen, beter inzicht te geven in de mogelijkheden, het makkelijker te maken om te reageren op woningen en onze woningen eerlijk te verdelen. Eind 2021 werd een intentieovereenkomst getekend om in 2024 één gezamenlijke website te hebben voor alle beschikbare sociale huurwoningen in de provincie Groningen. In het najaar van 2022 is in dit kader het project 'Groningen huurt' gestart en zijn de eerste voorbereidingen begonnen.



Sinds april 2020 werken de acht corporaties die actief zijn in Drenthe met Thuis Kompas. Wie een huurwoning zoekt in Drenthe en omgeving, kan op Thuis Kompas in één oogopslag zien wat er beschikbaar is. De bekendheid van Thuis Kompas is in de afgelopen twee jaar gegroeid en de gebruikers geven de site een 7,5. In 2023 wordt de website verder verbeterd. We zijn er trots op dat inmiddels ruim 12.500 mensen een huurhuis hebben gevonden via de website van Thuis Kompas.

Sinds april 2021 bieden we kamers binnen onze studentenportefeuille aan via het platform van ROOM. Met dit platform hebben we meer digitale mogelijkheden dan voorheen, doorstroming naar een andere woning of studentenstad is eenvoudiger geworden en alle informatie op de site is ook in het Engels beschikbaar. Medio 2022 hebben we het toewijzingsbeleid binnen de studentenportefeuille geëvalueerd. Lefier is tevreden over de overstap naar ROOM en over de dienstverlening die wij kunnen bieden via het platform. Naar aanleiding van de evaluatie zullen we in 2023 het aantal kamers per toewijzingsmodel verschuiven, vereenvoudigen we het toewijzingsbeleid en zetten we in op verbetering van het hospiteerproces. We verwachten dat dit zal bijdragen aan de tevredenheid van onze huurders.

Sinds begin 2020 boden de corporaties in de gemeente Groningen alle beschikbare studenten- en jongereneenheden aan via de etalagewebsite Ghuus. Eind 2022 hebben de deelnemende corporaties besloten om met Ghuus te stoppen. Onder andere, doordat Lefier heeft gekozen voor aansluiting bij ROOM. Uiteraard blijven de corporaties goede en vooral betaalbare appartementen, studio's en kamers aanbieden voor jongeren en studenten via ROOM en WoningNet. Jongeren die een short stay woning zoeken kunnen terecht bij SSH Groningen.

Verhuur woningen

Bij Lefier bieden we een goed en betaalbaar (t)huis aan wie ons nodig heeft, nu en in de toekomst. In 2022 kregen 2.757 huishoudens (incl. nieuwbouw), de sleutel van een woning van Lefier, waarvan 2.648 sociale huurwoningen en 109 woningen in de vrije sector. We vinden het belangrijk dat huurders een woning krijgen met een huur die aansluit bij hun inkomen, passend toewijzen noemen we dit. In 2022 werden 98,4% van de sociale huurwoningen passend toegewezen tegenover een wettelijke norm van 95%. Soms kiezen we er bewust voor om niet passend toe te wijzen, bijvoorbeeld aan woningzoekenden die in verband met wijkvernieuwing dringend een andere woning nodig hebben, aan statushouders met een groot gezin of aan woningzoekenden die een woning met WMO-voorzieningen nodig hebben. Lefier heeft in 2022 99,5% van de sociale huurwoningen toegewezen aan de doelgroep. De doelgroep zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014. De landelijke norm hiervoor is 92,5%.

Vanwege de versterkingsopgave en wijkvernieuwing is in de gemeente Midden-Groningen in 2022 in de prestatieafspraken vastgelegd om maximaal 15% van de beschikbaar komende woningen te verhuren aan huurders die niet tot de doelgroep behoren. In 2022 hebben we deze extra ruimte niet hoeven gebruiken. In Midden-Groningen is in 2022 97,5% van de sociale huurwoningen aan de doelgroep toegewezen.

	Onder basishuur	Basishuur EUR 442,46	> EUR 442,46 EUR 633,25	> EUR 633,25 EUR 678,66	> EUR 678,66 EUR 763,47	> EUR 763,47	Eindtotaal
Eenpersoons	188	1.158	591	35	44	33	2.049
Onder AOW-grens, inkomen EUR 24.075	188	1.063	409	3	4	8	1.675
Onder AOW-grens, inkomen > EUR 24.075		50	106	28	36	22	242
Boven AOW-grens, inkomen EUR 23.975		39	59			1	99
Boven AOW-grens, inkomen > EUR 23.975		6	17	4	4	2	33
Tweepersoons		85	228	47	42	76	478
Onder AOW-grens, inkomen EUR 32.675		61	138	6	2	18	225
Onder AOW-grens, inkomen > EUR 32.675		11	36	23	29	39	138
Boven AOW-grens, inkomen EUR 32.550		9	35	2	2	6	54
Boven AOW-grens, inkomen > EUR 32.550		4	19	16	9	13	61
Drie- en meerpersoons		14	126	57	33		230
Onder AOW-grens, inkomen EUR 32.675		12	109	54	12		187
Onder AOW-grens, inkomen > EUR 32.675		1	15	2	20		38
Boven AOW-grens, inkomen EUR 32.550			1	1			2
Boven AOW-grens, inkomen > EUR 32.550		1	1		1		3
Eindtotaal	188	1.257	945	139	119	109	2.757

Tabel toewijzingen woningen in 2022

	EUR 633,25 passend	EUR 678,66 Passend	EUR 678,66 Niet Passend	EUR 763,47 Niet Passend	Eindtotaal
Eenpersoons < AOW-grens, inkomen EUR 24.075	99,5%	0%	0,2%	0,3%	100%
Tweepersoons < AOW-grens, inkomen EUR 32.675	96,1%	0%	2,9%	1%	100%
Drie- en meerpersoons < AOW-grens, inkomen EUR 32.675	64,1%	29,3%	0%	6,5%	100%
Eenpersoons > AOW-grens, EUR 23.975	100%	0%	0%	0%	100%
Tweepersoons > AOW-grens, EUR 32.550	91,7%	0%	4,2%	4,2%	100%
Drie- en meerpersoons > AOW-grens, EUR 32.550	50%	50%	0%	0%	100%
Eindtotaal	95.6%	2,8%	0,6%	1%	100%

Oplevering en ontwikkelen nieuwe woonvormen

In 2022 zijn er enkele brainstormsessies georganiseerd en zijn er mogelijke locaties voor nieuwe woonvormen aangedragen. Ook hebben we onderzoek gedaan naar participatieve ontwikkelvormen en gaan we goede voorbeelden in het land bezoeken. We hebben de ambitie om samen met huurders of derden in 2023 één of twee initiatieven te ontwikkelen of de planvorming op te pakken. In verband met de (her)prioritering van onze doelstellingen is besloten om te bezien of er tijd en ruimte is om dit in het tweede half jaar van 2023 te organiseren.

3.2. Samen verduurzamen

” Van ‘móeten verduurzamen’ naar ‘samen willen verduurzamen en doen’. Een CO₂-neutrale woningvoorraad en bedrijfsvoering, met invloed voor huurders als het gaat om hoe en wanneer verduurzamen. Daar gaan we voor!

Met aandacht voor acceptabele energielasten

We willen onze doelgroep duurzame en betaalbare huisvesting bieden. Naast een betaalbare huurprijs is energiebesparing voor ons als corporatie het belangrijkste instrument om het wonen duurzaam betaalbaar te houden, ook in de toekomst. Als goed rentmeester investeren wij daarom in toekomstbestendige woningen.

Als gevolg van de energiecrisis hebben we in het afgelopen jaar voorrang gegeven aan het thema energiearmoede/ acceptabele energielasten. De extreem hoge energieprijzen hebben ervoor gezorgd dat een deel van onze huurders in de problemen komt en moeite heeft om de energielasten te betalen. Een goed geïsoleerde woning is een belangrijke stap naar acceptabele energielasten en meer wooncomfort. Naast het leveren van maatwerk voor de huurders die in de problemen komen en de verduurzaming van ons bezit vinden we het ook belangrijk dat onze huurders zelf een verduurzamingsverzoek kunnen indienen en helpen we huurders bij het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Dit thema stond in 2022 centraal en is ook een belangrijk speerpunt voor de komende jaren. We richten ons op de volgende aspecten:



Helpen van huurders bij energiearmoede en energiebesparing

We hebben een E-Team met een brede vertegenwoordiging uit de organisatie in het leven geroepen. Het doel is om zoveel mogelijk initiatieven en acties die bijdragen aan de bestrijding van energiearmoede binnen de lijn te beleggen, dus te laten plaatsvinden in de organisatie zoals die nu is ingericht. Ruim 4.000 huurders hebben een energiepakket met eenvoudige energiemaatregelen opgehaald (met name producten als radiatorfolie, tochtband, deurborstel, brievenbusborstel en ledlampen). In dit project stond de huurder nadrukkelijk centraal. Dat houdt in dat zij voor € 50 aan materialen mochten uitzoeken die het beste aansloten bij hun behoefte. De focus voor dit project lag op de woningen met een energielabel D/E/F/G. Daarnaast hebben wij 556 energiedisplays geïnstalleerd en zijn er eind 2022 voorbereidingen getroffen voor het werven van vier wooncoaches om onze huurders te begeleiden bij onder andere hun energieverbruik. Dit doen we in samenwerking met gemeenten en huurdersorganisaties.

Verduurzaming op eigen verzoek

We geven huurders de mogelijkheid om individueel (op eigen verzoek) verduurzamings-maatregelen aan te vragen. Zoals bijvoorbeeld dubbel glas, isolerende materialen en zonnepanelen. Deze uitvoeringsopgave valt onder de noemer Verduurzamen op Eigen Verzoek. Op deze manier proberen we de (financiële) druk voor onze huurders vanwege de energiearmoede te verlagen en het wooncomfort te vergroten. In 2022 hebben we ongeveer 450 individuele aanvragen ontvangen. Bewoners die in hetzelfde complex wonen als de aanvragers zijn aangeschreven met het verzoek of ze ook mee willen doen.

Verduurzaming in planmatig onderhoud

In de uitvoeringsopgave van ons planmatig onderhoud hebben we verduurzamingsmaatregelen toegevoegd. Bij regulier schilderwerk hebben we enkel glas vervangen door dubbelglas. Bij vervanging van daken hebben we dakisolatie aangebracht.

Opschalen investeringen voor label verbetering (Label A- en C-projecten)

Verduurzaming label A

In 2022 hebben we 418 woningen verduurzaamd naar een label A. We hebben met vier vaste partners een proces op gang gebracht om ons woningbezit te verduurzamen naar label A. Dankzij deze manier van werken kunnen we grote stappen maken. In de komende jaren voeren we het tempo op en willen we gemiddeld 820 woningen per jaar naar label A verduurzamen.

Uitgelicht: project label A in Harkstede

In 2022 hebben we 92 woningen in Harkstede (Benningweg, Mr JH Siccamalaan, Kloostersingel, Schout Poelmanweg en De Arke) een label A woningverbetering gekregen. Naast het isoleren van de woning en aanbrengen van dubbel glas hebben deze woningen ook zonnepanelen gekregen, is het resterende asbest gesaneerd, hebben de meeste woningen een nieuwe keuken, badkamer en of toilet gekregen zodat al deze woning weer aan de basiskwaliteit voldoen.



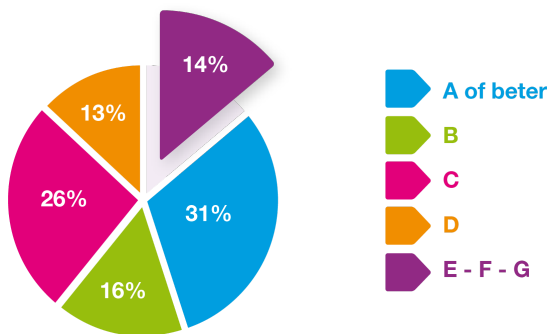
Ons woningbezit en bedrijfsonroerendgoed dat we willen verkopen willen we eerst verduurzamen naar energielabel C. Het gaat hier om een opgave van bijna 1.000 woningen voor de komende drie jaar. In 2022 heeft er ondanks de doelstelling van 337 woningen geen realisatie plaatsgevonden. Dit wordt veroorzaakt door een gebrek aan capaciteit bij de leveranciers die zich bezighouden met het toewijzen van energie-labels. In 2023 gaan we alsnog starten met de eerste 337 woningen.

We zijn een raamcontract aangegaan met een vaste partij om ieder jaar 1.000 woningen van zonnepanelen te voorzien. In 2022 hebben we dat al gedaan bij 1.236 woningen. In 2023 hebben we ons ten doel gesteld om wederom minimaal 1.000 woningen te voorzien van zonnepanelen. Daarnaast hebben we de installateurs

gevraagd om extra capaciteit vrij te maken om dit aantal te verhogen en op termijn 3.000 woningen per jaar van zonnepanelen te voorzien.

Energielabels

De verduurzamingsopgave is groot voor het bezit van Lefier. We kunnen helaas niet alle woningen in één keer verduurzamen. We focussen ons eerst op de slechtste labels, maar ook hiervoor geldt dat bewoners soms moesten wachten. We blijven de energiezuinigheid van onze woningen vergroten door ze grondig te isoleren, waar het kan van het aardgas af te halen en aan te sluiten op een duurzame warmtebron. Steeds minder woningen hebben dan ook een energielabel E, F of G. In totaal heeft Lefier 33.966 verhuureenheden, hiervan zijn 28.626 eenheden zelfstandige- of onzelfstandige woningen.



Op basis van wetgeving hebben we de verplichting om in 2028 alle woningen met een label E, F of G verduurzaamd te hebben. Wij streven ernaar om deze labels al sneller verduurzaamd te hebben, namelijk in 2026. Het gaat om 14% van ons woningbezit. Alle adressen met slechte labels worden in 2023 geïnspecteerd door onze gecontracteerde bouwers. Op basis van de inspectie nemen we een besluit over de woningen. Het merendeel zal worden verduurzaamd. Afhankelijk van de uitkomsten van de inspecties kan worden besloten om versneld een deel van de woningen te slopen en vervangende nieuwbouw te plegen waar noodzakelijk.

Met name in het buitengebied zijn er woningen met slechte labels die we niet willen behouden na 2050. Deze gaan we beperkt verduurzamen of versneld afscheid van nemen (sloop of verkoop) omdat de investeringskosten niet opwegen tegen het langdurig in beheer houden van deze woningen. Woningen die reeds het label verkoop hebben worden verduurzaamd naar minimaal label C.

Voor de woningen met een monumentale status geldt een uitzondering en voor woningen in VvE's geldt een inspanningsverplichting. Hiervoor lopen inmiddels pilots om de verduurzamingsopgave en aanpak in beeld te brengen voor deze thema's.

Medewerkers rijden duurzaam

Sinds eind 2022 kunnen projectopzichters een auto op naam van Lefier krijgen. Hiervoor zijn acht elektrische auto's besteld. In 2023 zijn zestien bussen (van vakmannen) aan vervanging toe. Dertien van deze bussen gaan rijden op HVO diesel. Sinds november is deze bus ook elektrisch verkrijgbaar, daar heeft Lefier er drie van aangeschaft waarmee proefgedraaid wordt. Dit om de actieradius en de zware belasting van de bussen te toetsen. Uitgangspunt is dat we alleen nog maar elektrische auto's aanschaffen.

Kantoorpanden en niet-DAEB bezit

We hebben veel voorbereidingen getroffen om een duurzame toekomst voor ons Niet-DAEB bezit te bewerkstelligen. In tegenstelling tot onze DAEB-portefeuille gelden voor onze Niet-DAEB woningen soms andere wetten en plichten dan in de DAEB-strategie. Om ons hierop voor te bereiden hebben we een externe expert gevraagd ons te helpen.

- We hebben onze Niet-DAEB portefeuille getoetst op de belangrijkste wet- en regelgeving m.b.t. verduurzamen. Alle zaken die hieruit naar voren zijn gekomen zijn gepresenteerd in een tijdlijn. Hierdoor hebben we meer grip gekregen op de verplichtingen die voor deze portefeuille gelden.
- Alle kantoren van Lefier zijn getoetst aan de energielabel C verplichting voor kantoren. Bijna al onze kantoren voldoen aan de eisen. We willen een stap verder gaan en hebben een strategie laten opstellen om onze kantoren naar energielabel A te brengen. Hiermee wordt ons eigen kantorenbestand toekomstbestendig gemaakt.
- We hebben voor de informatieplicht energiebesparing plannen van aanpak opgesteld om onze gebouwen structureel te verduurzamen. Hierbij kunnen energiebesparende maatregelen op natuurlijke momenten worden weggezet in het MJOP. Daarnaast zijn ook energiebesparende plichten vanuit andere wetgevingen toegelicht zodat deze ook kunnen worden uitgevoerd tijdens het regulier onderhoud.
- In het kader van de Energy Performance of Buildings Directive hebben we de systeemeisen van onze technische bouwsystemen in kaart gebracht en een keuringslijst opgesteld. Door deze lijst kan het energieverbruik van onder andere verwarmen, koelen en ventilatie worden verlaagd door systemen slimmer in te regelen en zelfregulerende apparatuur toe te passen.
- Bij utiliteitsbouw met meer dan 20 parkeerplaatsen en renovaties van gebouwen met meer dan 10 parkeerplaatsen dient elektrisch laadpaalinfrastructuur (loze leidingen) en/of elektrische laadpalen te worden geplaatst. We hebben in kaart gebracht welke gebouwen moeten worden voorbereid op elektrische voertuigen.

Energiebeleidsplan

We hebben ons ten doel gesteld om in 2050 een energieneutrale woningvoorraad te hebben, waarbij we streven naar zoveel mogelijk (aard-)gasloze woningen en duurzaam opgewekte elektriciteit. Veel onderdelen uit het beleidsplan worden binnen de dagelijkse processen opgepakt. In 2022 hebben we ruim 1.200 woningen voorzien van zonnepanelen. Om te komen tot acceptabele energielasten en om de energiearmoede tegen te gaan hebben we de ambitie om in 2023 3.000 woningen te voorzien van zonnepanelen. Daarnaast gaan we onderzoeken op welke wijze we CV-ketels kunnen vervangen kunnen worden voor duurzamere alternatieven. Het aantal woningen van Lefier met A+++-labels ligt boven het sectorgemiddelde. Daarentegen is het aandeel van de labels C tot en met G hoger ten opzichte van de sector. In 2022 hebben we bijna 600 woningen verduurzaamd naar een label A en in 2023 gaan we nog eens ruim 1.000 woningen verduurzamen naar A-label.

3.3. Grip op woonlasten



Van ‘betaalbaarheid’ naar ‘zorgeloos wonen’. Huurders houden na het betalen van de huur voldoende geld over om te leven en mee te doen met de samenleving. Daar gaan we voor!

Betaalbaar wonen heeft bij Lefier veel aandacht. We scoren bovengemiddeld als het gaat om de betaalbaarheid van onze woningen en daar zijn we trots op. Onze inspanningen richten zich op dit moment, maar ook de komende jaren, vooral op verduurzaming van ons bezit, informeren van huurders over besparende maatregelen en andere dingen die huurders zelf kunnen doen om grip op hun woonlasten te krijgen.

Jaarlijkse huurverhoging

In 2022 hebben we weer een jaarlijkse huurverhoging toegepast voor onze sociale huurwoningen. De maximaal toegestane huurverhoging per 1 juli 2022 was door de Minister vastgesteld op 2,3%. Dit heeft Lefier overgenomen. Woningen in de vrije sector kregen in 2022 een huurverhoging van maximaal 3,3%. Sommige huurders kregen in 2022 geen huurverhoging voor hun woning:

- Huurders die in 2021 een eenmalige huurverlaging hebben gehad;
- Huurders van woningen waar verduurzamingsmaatregelen werden uitgevoerd;
- Huurders van woningen die worden gesloopt;
- Nieuwbouwwoningen die eind 2021 of begin 2022 zijn opgeleverd;
- Woningen met een hoge huur (hoger dan 71,5% van de maximale huurprijs) en een laag energielabel (D, E, F of G).

Huurachterstanden

Afgelopen jaar is het percentage huurachterstanden van onze huurders van sociale huurwoningen stabiel gebleven op gemiddeld 1,2%. Hoewel we ons ten doel hadden gesteld om huurachterstanden te verminderen tot 1,1%, is dit een ontwikkeling waar we tevreden over kunnen zijn. In een tijd van sterk stijgende brandstofprijzen, energietarieven en een stijging van de prijs van dagelijkse boodschappen hebben veel huurders moeite om rond te komen. De huurachterstanden van onze huurders van vrije sector woningen en bedrijfspanden is in 2022 gedaald van 2,6% naar 1,6%.

Bij huurders met betaalachterstanden zetten we vroegsignalering in. Op basis van signalen van zorgverzekeraars, energiebedrijven, woningverhuurders (waaronder woningcorporaties) en drinkwaterbedrijven benaderen gemeenten bewoners met betaalachterstanden om hen hulp aan te bieden. Dit om te voorkomen dat betaalachterstanden oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie. Lefier werkt ook samen met welzijnsorganisaties die huurders de helpende hand bieden bij bijvoorbeeld financiële moeilijkheden. We kunnen elkaar versterken om een oplossing te vinden voor moeilijke situaties.

Voorkomen van huurachterstanden

We hebben in 2022 onze samenwerking met de gemeenten voortgezet. In vier van de vijf gemeenten waar wij bezit hebben, wordt inmiddels gewerkt met de Voorzieningswijzer. Lefier brengt de Voorzieningswijzer actief onder de aandacht bij haar huurders. Het doel is om mensen met de Voorzieningswijzer te helpen om toeslagen en financiële steunregelingen beter te benutten. Daar blijft namelijk veel geld liggen. De hulp versterkt hun financiële positie: de basis op orde. In 2022 hebben honderden huurders in de deelnemende gemeenten, waaronder 313 huurders van Lefier, gebruik gemaakt van deze Voorzieningswijzer. Gemiddeld bespaarde een huurder € 464 per jaar.



In samenwerking met de provincie Groningen, de gemeenten in Groningen en de dertien woningcorporaties in Groningen hebben we begin 2022 de campagne “Zo simpel als wat” gevoerd, met als doel alle inwoners van Groningen te vertellen dat energie en geld besparen simpel is en je klein kunt beginnen.

Onze gebiedsteams hebben in 2022 veel pakketten met energiebesparende maatregelen kunnen uitdelen aan onze huurders van woningen met een D, E, F of G-energielabel. Dit helpt deze groep huurders om energie te besparen. Ook in onze digitale nieuwsbrieven hebben we afgelopen jaar veel aandacht besteed aan de mogelijkheden die huurders hebben om energie te besparen.

Vanwege de stijgende energieprijzen hebben wij huurders die maandelijks via de servicekosten betalen voor stookkosten en/of elektra in 2022 een dringend verzoek gedaan om het voorschotbedrag te verhogen en zo te voorkomen dat zij bij de jaarlijkse afrekening ineens een flink bedrag moeten bijbetalen.

Ontruiming op grond van huurachterstand

In 2022 hebben we in totaal 31 woningen ontruimd, waarvan 22 op grond van huurachterstand. Dit zijn er minder dan in 2021 (35, waarvan 28 op grond van huurachterstand). Onze medewerkers bewonerszaken en medewerkers huurincasso proberen een ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen door een effectieve uitvoering van het incassoproces, op tijd het gesprek aan te gaan met onze huurders en waar mogelijk maatwerkoplossingen te bieden. Ontruimen doen we alleen als al onze inzet niet heeft gebaat. Daar waar we woningen hebben ontruimd op grond van huurachterstand, is vaak ook sprake geweest van sociale overlast. Vaak als gevolg van psychosociale en psychiatrische problematiek.

3.4. Samen werken aan sterke wijken en buurten



Van ‘instituut’ naar ‘buurman’. Wijken en buurten, waar mensen zich prettig, veilig en thuis voelen en waar mensen iets voor elkaar over hebben. Met Lefier en haar partners als een buurman aan hun zijde. Daar gaan we voor!

Lefier werkt aan wijken en buurten, waar mensen zich prettig, veilig en thuis kunnen voelen. In buurten en wijken komen onze opgaven concreet bij elkaar. Daarom kiezen we voor een gebiedsgerichte aanpak, waar we mét bewoners en andere (partner)organisaties, zoals zorg- en welzijnsorganisaties, gemeenten, brandweer en politie samenwerken aan leefbare buurten. Alles wat de leefbaarheid ten goede kan komen, stimuleren we actief. En dreigt het de verkeerde kant op te gaan met de leefbaarheid, dan pakken we het probleem aan. Lefier wil een ‘buurman’ zijn, dichtbij huis. Om dat te bereiken willen we heel bewust zichtbaar zijn in de wijk.

Samenwerking met stakeholders

In Stadskanaal heeft Lefier initiatief genomen voor een gezamenlijke bijeenkomst met wethouders, zorgpartners en anderen om te spreken over verbeteringen van onderlinge samenwerking en verduidelijking van onderlinge rollen. In Midden-Groningen zijn we gestart met een overleg met maatschappelijke partners (Kwartier zorg en welzijn, Humanitas) en werken we aan een steeds structurelere samenwerking. In Emmen tekenden we medio '22 met de zorgpartners, de gemeente in BOCE verband en de corporaties het convenant uitstroom beschermd wonen en Maatschappelijke opvang. Hiervoor organiseerden we in het voorjaar een kennissessie met onze jurist om kennis te vergaren over de drie partijen overeenkomst om tot een goed uitstroomproces te komen.

Leefbaarheid

Lefier levert een bijdrage aan het schoon, heel en veilig houden van de directe woonomgeving van onze huurders. Daarnaast leveren we ook een bijdrage aan woonmaatschappelijk werk bij problematiek ‘achter de voordeur’, zoals begeleiding bij overlast, burenruzies, vervuiling en schuldenproblematiek. Ook investeren we in de aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur en in initiatieven gericht op ‘ontmoeting’ van onze huurders.

Leefbaarheid in de gemeente Emmen

In de gemeente Emmen zijn we in 2022 gestart met spreekuren en tuinuitgiftepunten in Klazienaveen, Emmerhout, Emmercompascuum en Angelslo (alleen tuinuitgiftepunt). Daarnaast zijn we met een pilot gestart met een pop up vestiging in de wijk Emmerhout, een gebied waar het nodige speelt op gebied van fysieke en sociale leefbaarheid. Het spreekuur wordt zeer goed bezocht en we merken dat de laagdrempeligheid werkt. Er zijn diverse activiteiten uitgevoerd om de leefbaarheid te verbeteren:

- Herinrichting sleetse groeninrichting rondom onze portiekflats in de wijk in samenwerking met een selectie van huurders van de Lemzijde en de Haar en omgeving;
- Opknappen algemene ruimten (schilderwerk/entree) in Emmerhout, het project is gereed en is uitgevoerd met leerling schilders;
- Er was in 2022 aandacht voor onderhoud van achterpaden in Klazienaveen en Nieuw-Weerdinge, vooral in de vorm van voorlichting en bewustwording over wat er van de huurders verwacht wordt en hoe Lefier kan ondersteunen;
- In de wijk Bargeres in Emmen is een deels overdekte fietsenstalling geplaatst in samenwerking met de gemeente en huurders, als oplossing voor de overlast van fietsen in de wijk

- We voeren een pilot Basistuinen in Emmen uit. Er is een aantal tuinen opgeleverd, in samenwerking met werkvoorzieningschap Emco.

Leefbaarheid in de gemeente Midden-Groningen

In Midden-Groningen is Lefier vooral actief in wijkvernieuwing Gorecht en Hoogezand-Noord (planvorming). De focus ligt hier op sloop-nieuwbouw om zo het woningbezit en de wijk weer toekomstbestendig te maken. We werken hier nauw samen met de gemeente die de openbare ruimte een upgrade geeft. Deze fysieke investeringen bevorderen de leefbaarheid in de wijk.

In Midden-Groningen pakten we slecht onderhouden voor- en achtertuinen en brandgangen aan. We organiseerden wijkactiedagen, waarbij we naast aandacht voor tuinonderhoud ook containers voor het afvoeren van afval organiseerden. Ook hebben we een behoorlijk aantal uitgiftepunten van tuingereedschap gerealiseerd.

Leefbaarheid in de gemeente Groningen

De complexbeheerders van ons studententeam in Groningen hebben in 2022 de beschikking gekregen over een pick-up. Onze huurders kunnen regelmatig hun grofvuil in onze pick-ups leggen en wij voeren dat dan voor hen af. Op deze manier biedt Lefier de helpende hand als buurman en dragen we bij aan een schone en veilige woonomgeving. Ook hebben we een aantal wasmachineruimten opgeknapt en hebben we geïnvesteerd in voorzieningen in gezamenlijke keukens om deze beter schoon te kunnen houden.

In de wijk Paddepoel in Groningen is in februari het Caspomorpark geopend. Een park dat gerealiseerd is op initiatief van de bewoners van de Castor-, Pollux- en Morgensterflat, compleet met jeu-de-boulesbaan. Het is een mooie, groene plek geworden waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en samen activiteiten kunnen ondernemen. Het park draagt bij aan prettig wonen in de wijk. Onze bewoners van de flats blijven in de toekomst betrokken bij het beheer van het park.

We zijn aan de slag gegaan met diverse zogenoemde 'nudging' projecten, waarbij we met positieve communicatie bewoners informeren over gewenst gedrag op het gebied van schoon, heel en veilig. Cameratoezicht is een manier om het veiligheidsgevoel van onze bewoners te versterken. In de algemene ruimte van meerdere complexen hebben we daarom -op verzoek van bewoners- camera's geplaatst. Uiteraard houden we hierbij rekening met de regels voor cameratoezicht en privacywetgeving.



Leefbaarheid in de gemeenten Stadskanaal en Borger-Odoorn

In de wijk Maarsveld, Stadskanaal is begonnen met het project Wijkaanpak Maarsveld. Bewoners kunnen hier op allerlei manieren meedenken over de ontwikkeling van de wijk, jong en oud wordt hierin betrokken.

In Nieuw-Buinen hebben we samen met de gemeente Borger-Odoorn, Sociale Team Borger-Odoorn, Woonservice en Welzijnsorganisatie Andes een Buurtkamer geopend, waar bewoners terecht kunnen voor vragen over wonen, welzijn en zorg.

Wijkbeheer-app

Onze wijk- en complexbeheerders zijn onze ogen en oren in de wijk. Zij komen dagelijks situaties tegen die van invloed zijn op de sociale en fysieke leefbaarheid in de wijk, maar ook in de directe woonomgeving. Om onze collega's beter te ondersteunen, hebben wij in 2022 een Wijkbeheer-app gelanceerd. Deze app maakt het voor onze collega's in de wijken makkelijker om zaken die zij onderweg tegenkomen vast te leggen. Zo krijgen we meer grip op de kansen en uitdagingen die er zijn in de wijk. Sommige situaties kunnen wijkbeheerders na de observatie snel zelf verhelpen. Andere situaties kunnen met behulp van de app beter verzameld en afgestemd worden met collega's of netwerkpartners. Op termijn gaan ook onze collega's van Dagelijks Onderhoud werken met de app.

Digitaliseren overlastproces

In 2021 zijn we gestart met een project gericht op het digitaliseren en optimaliseren van de overlastprocedure. Dit moet bijdragen aan uniformering van onze aanpak van overlastsituaties, meer regie op en efficiëntie van ons proces. Hiermee willen we meer proactief handelen en zijn we in staat om alle overlastsituaties goed te volgen en te monitoren. We verwachten in 2023 'live' te kunnen gaan met onze nieuwe werkwijze.

Ontruiming op grond van woonoverlast of woonfraude

We willen ontruiming tot een minimum beperken. In een paar gevallen is het ons, ondanks alle inspanningen, niet gelukt om een ernstige overlastsituatie te verbeteren. In 2022 ontruimden we één woning vanwege hennep en/of harddrugs, zes woningen in verband met overlast en één woning in verband met woonfraude.

Leefbaarheidsuitgaven

In 2022 hebben we € 4,4 miljoen uitgegeven aan leefbaarheid. Omgerekend per sociale huurwoning is dat ongeveer € 153.

Ongeveer twee derde van het totale bedrag dat we uitgeven aan leefbaarheid gaat naar de loonkosten van medewerkers die zich dagelijks inzetten om de leefbaarheid in wijken en buurten te verbeteren. Dit zijn onze wijkbeheerders, bewonersparticipanten en medewerkers bewonerszaken. Een derde deel van de uitgaven is besteed aan projecten die bijdragen aan de leefbaarheid in onze wijken en buurten.

Komend jaar gaan we nog meer investeren in leefbaarheid. De middelen hiervoor komen beschikbaar, dankzij de afschaffing van de verhuurderheffing 2023. Onze inzet gaat naar meer complex- en wijkbeheerders, inzet van wooncoaches en nog meer zichtbaarheid in de wijken.

04 : Onze legitimatie



Legitimatie is iets dat je moet verdienen, dat tot uiting komt in de keuzes die je maakt, én de manier waarop je ze maakt. Maak je de keuzes alléén of in verbinding met je huurders en partners? Pas in verbinding ontstaat herkenning en erkenning. Daarmee is dit vooral een thema van houding en gedrag. Iets waar we continu aan willen blijven werken en dat gedurende de looptijd van ons ondernemingsplan onze prioriteit blijft houden.

4.1. Dienstverlening echt in verbinding

” Van ‘weten en beloven’ naar ‘vragen en waarmaken’. Huurders zijn ambassadeur van Lefier. Ze voelen zich gehoord en gezien door Lefier en weten dat Lefier altijd afspraken nakomt. Daar gaan we voor!



Lefier wil dat huurders zeer tevreden zijn over haar dienstverlening, waarmee we echt in verbinding staan met onze huurders. Onze huurders kunnen zelf bepalen hoe zij contact met ons willen opnemen; online, telefonisch of fysiek. Lefier investeert veel in haar telefonische en online dienstverlening.

Klantwaardering KWH

Bij Lefier werken we doorlopend aan het verbeteren van onze kwaliteit: een goede dienstverlening en tevreden klanten. Daarom onderzoeken we of onze huurders tevreden zijn en waar het beter kan. KWH voert dit onderzoek voor ons uit.

Onze huurders waarderen onze totale dienstverlening, net als in 2021, met een rapportcijfer 7,5. We streven naar minimaal 85% tevredenheid onder onze huurders. Dit hebben we in 2022 op alle vlakken gerealiseerd en daar zijn we blij mee. Wij zijn tevreden over de klantwaardering op reparaties. In 2022 geven onze huurders ons gemiddeld een 7,6, net als in 2021. We zien de laatste maanden een positieve trend en verwachten deze voort te zetten in 2023. 87% van onze huurders is tevreden over de afhandeling van hun reparatieverzoek. Volgens onze vertrokken huurders (2021: 7,7) doen we het iets minder goed dan in 2021. Ook waarderen onze huurders onze algemene dienstverlening beter dan in 2021 (2021: 7,1).

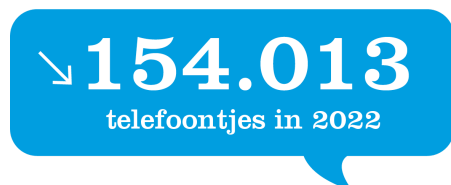
We hebben in 2022 luisterpanels georganiseerd voor een groep nieuwe huurders en vertrokken huurders en hebben een podcast georganiseerd rondom het proces Betalen. Dit heeft ons allerlei verbeterideeën opgeleverd, die we gaan gebruiken om onze dienstverlening verder te verbeteren.



Waardering van onze huurders in beeld

Visie op dienstverlening

In 2022 hebben we een visie op dienstverlening opgesteld. Hierin hebben we opgeschreven wat onze ambities en strategische doelen zijn op gebied van (digitale) dienstverlening. In 2023 gaan we de visie verder uitwerken op tactisch niveau. We gaan onze kernwaarden en klantbeloften concretiseren naar houding en gedrag. Ook wordt de visie op dienstverlening vertaald naar de praktijk in een kanaalstrategie. Hierin spreken we met elkaar af via welke kanalen op welke momenten we gebruiken in de communicatie richting onze huurders. Ook wordt de communicatiestrategie uitgewerkt: hoe communiceren we met onze huurders.



Telefonische dienstverlening

Ons team Klantcontact staat elke werkdag voor onze huurders klaar. In 2022 heeft Lefier 154.013 telefoontjes ontvangen. We zien de afgelopen jaren een licht dalende trend. De selfservice mogelijkheden op onze website en in het klantportaal worden steeds verder uitgebreid. Onze huurders maken hier ook meer gebruik van.

Gemiddeld duurt een telefonisch gesprek 280 seconden, net geen 5 minuten dus. Ruim twee derde (69%) van de telefoontjes kon in één keer goed worden afgehandeld door onze medewerkers Klantcontact. We streven ernaar om dit percentage verder te verhogen, door uitbreiding van onze kennisbank. Onze huurders waardeerden het telefonische klantcontact in 2022 met gemiddeld een 8,1. Hiermee doen we het weer net iets beter dan in 2021. Daar zijn we uiteraard trots op.

Online-dienstverlening

Onze online-dienstverlening is altijd in ontwikkeling. We proberen het ieder jaar te verbeteren en uit te breiden. Hiermee willen we het voor onze huurders die hun zaken graag online regelen, zo makkelijk mogelijk maken. Ook kan de doorontwikkeling helpen bij het vereenvoudigen van interne processen.

Onze website werd in 2022 gewaardeerd met een 7,1. Onze huurders beoordelen het gebruiksgemak van Mijn Lefier met een 7,6, Ruim 40% van onze huurders logt wel eens in op Mijn Lefier.

Wat regelen we online?

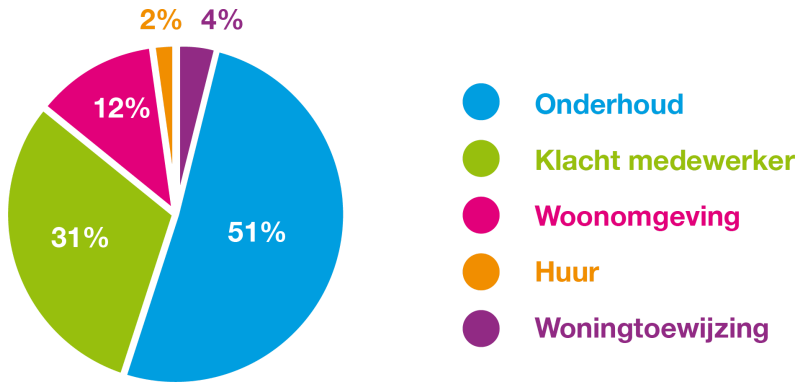


In 2022 hebben we onder andere de volgende resultaten behaald:

- In de tweede helft van 2022 hebben we de monitoring van de online-dienstverlening ingericht. Hieruit blijkt dat gemiddeld 80% zijn contract inmiddels digitaal in zijn eigen klantportaal tekent. Ook ruim 70% zegt de huur op via het klantportaal. We zien dat het online melden van reparatieverzoeken achterblijft. Ongeveer 25% van alle reparatieverzoeken wordt online ingediend. In 2021 was dit 15% van alle meldingen. In 2023 willen we ons focussen op het verhogen van dit percentage door het indienen van een reparatieverzoek online nog gebruiksvriendelijker te maken;
- We hebben het verstrekken van de verhuurdersverklaring zoveel mogelijk geautomatiseerd. Hierdoor verloopt dit proces efficiënter;
- We zijn gestart met de pilot voor het automatisch plannen van de vooropname in de Outlook-agenda van de bouwkundig verhuurmakelaar tijdens het opzeggen van de huur. Dit is nu ingericht voor Stadskanaal. In 2023 willen we de pilot uitbreiden naar de overige gebieden;
- Onze leverancier Embrace stopt met de doorontwikkeling van Umbrella en stapt over naar de Suite. We hebben in 2022 de nieuwe software Suite Customers uitgebreid getest binnen de Klantenservice. In 2023 zullen we deze software gefaseerd gaan uitrollen binnen Lefier;
- We hebben weer meerdere nieuwe webformulieren (selfservice scenario's) gebouwd, zoals verschillende formulieren voor energiebesparende maatregelen. Daarnaast hebben we een formulier gebouwd dat ingezet kan worden bij verbeteringsprojecten.

Klachten in 2022

Onze huurders kunnen via een eenvoudig klachtenformulier een klacht in een paar simpele stappen melden. Gebruik je als huurder een 'Mijn Lefier' account, dan kun je via het digitale klantportaal het klachtenformulier invullen. Dat formulier komt rechtstreeks binnen bij de medewerker die verantwoordelijk is voor het afhandelen van de klacht. Zo kunnen we bij een klacht snel contact opnemen met de huurder. In 2022 heeft Lefier in totaal 832 klachten ontvangen; in 2021 waren dat er 890.



Geschillencommissie

Als een huurder ontevreden is over de afhandeling van de klacht, dan is er sprake van een geschil. De huurder kan de klacht dan indienen bij de geschillencommissie in zijn regio. Deze onafhankelijke commissie onderzoekt het geschil en geeft advies over de afhandeling. In 2022 ontvangen de regionale geschillencommissies 21 klachten over Lefier. In 3 gevallen is de klacht toegewezen, in 8 gevallen afgewezen. Er zijn op dit moment nog 10 geschillen in behandeling.

Huurcommissie

De Huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over huurprijs, servicekosten en onderhoud. In 2022 behandelde de Huurcommissie 21 geschillen van huurders van Lefier. In 5 gevallen is de klacht toegewezen, in 8 gevallen afgewezen. Er zijn nog 8 geschillen in behandeling.

4.2. Samen met bewoners en partners



Van ‘alleen doen’ naar ‘samenwerken’. Lefier staat met beide benen in de samenleving, in verbinding met huurders en hun vertegenwoordigers en samenwerkingspartners’. Daar gaan we voor!

Piekopvang asielzoekers

In mei 2022 verzocht de gemeente Groningen Lefier om tijdelijke huisvesting (piekopvang) voor een periode van, in eerste instantie, 6 maanden. Het object Damsterdiep 267 (voormalig kantoorpand) liggende in het herontwikkelingsgebied ‘Stadshavens’ is door Lefier per direct in gereedheid gebracht voor de opvang van circa 160 asielzoekers. De gemeente Groningen heeft de dagelijkse begeleiding van deze gemêleerde doelgroep van gezinnen en individuen op haar genomen.

De expertise van het COA, maar ook de landelijke politieke afspraken, brengen met zich mee dat de gemeentelijke verplichting per 1 april 2023 overgaan naar het COA. Lefier heeft met betrekking tot de opvanglocatie ingestemd met de overdracht naar het COA. Het object Damsterdiep 267 staat op nominatie sloop. De gebruiksovereenkomst tussen Lefier en het COA loopt tot 1 juli 2023.

Noodopvang vluchtelingen uit Oekraïne

In het voorjaar van 2022 heeft Lefier toestemming gegeven aan SSH voor de verhuur van kamers in de Cornus (voorheen Kornoeljeflat) aan de gemeente Groningen voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Lefier verhuurt de Cornus vanaf 1 januari 2022 aan SSH ten behoeve van de short-stay huisvesting van internationale studenten.

Huisvesting statushouders

Gemeenten krijgen op basis van hun grootte elk jaar een taakstelling van het rijk om een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Hiervoor maken de gemeenten prestatieafspraken met ons. Het aantal te huisvesten statushouders is afhankelijk van ontwikkelingen zoals oorlog in het land van herkomst en de politiek. We proberen zo goed mogelijk bij te dragen aan de taakstelling van de gemeente. In totaal hebben we in 2022 230 statushouders een woning kunnen bieden. Dat is evenveel als in 2021. Dit aantal is nog exclusief 'nareizigers', meestal gezinsleden die in dezelfde woning terecht kunnen.

In Emmen, Midden-Groningen, Stadskanaal en Borger-Odoorn is de taakstelling voor de huisvesting van statushouders gehaald. In Groningen niet. Dat de taakstelling niet is gehaald ligt deels buiten de invloed van de corporaties in de gemeente. In de gemeente Groningen krijgen statushouders urgentie, maar moeten zij (eventueel met hulp van hulpverlenende partijen) zelf via WoningNet reageren op een woning.

Wonen en zorg

Lefier gelooft in een inclusieve samenleving. We vinden het belangrijk dat iedereen naar vermogen meedoet. Ook kwetsbare groepen vinden een (t)huis bij Lefier.

Lefier blijft zich inzetten voor het laten uitstromen van cliënten uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. We geven invulling aan Proefwonen en Woonkans, trajecten waarbij mensen nog een tweede kans krijgen om, met begeleiding, zelfstandig een woning te bewonen of met speciale trajecten 'leren' wonen onder begeleiding van een zorg- of welzijnsorganisatie. We pakken onze rol in de huisvesting van statushouders en we werken samen met lokale partners aan huisvesting voor doelgroepen die wat meer aandacht nodig hebben. Ook helpt Lefier woningzoekenden met een sociale of medische urgentie, om hen een passend thuis te kunnen bieden.

Overleg met onze huurders

We vinden het belangrijk dat onze huurders betrokken zijn bij ons doen en laten. In alle gemeenten waar Lefier woningen verhuurt, is dan ook een huurdersorganisatie actief. We informeren de huurdersorganisaties altijd over nieuwe ontwikkelingen en voorgenomen plannen. De huurdersorganisaties zijn er om de belangen van huurders te bewaken. Daarover zijn ze voortdurend in gesprek met Lefier.

Betrokkenheid van huurdersorganisaties bij beleid

Lefier wil haar huurdersorganisaties in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken bij de vorming van nieuw beleid en de strategische koers van de organisatie op de langere termijn.

Overleg met de huurders vindt in allerlei vormen plaats. In de vorm van een adviesaanvraag, in co-creatie, in de vorm van werkgroep of themasessies. Onderwerpen waar onze huurdersorganisaties in 2022 bij betrokken waren zijn:

- Jaarlijkse huurverhoging
- Fonds klein onderhoud
- Algemene huurvoorwaarden
- Participatiebeleid
- Sociaal Statuut
- Basiskwaliteit van streefkwiteit van onze woningen
- Aanbieden van eenvoudige energiebesparende materialen
- Duurzaamheid nieuwe stijl
- Portefeuillestrategie
- Verhuur- en mutatieproces
- Omgevingsanalyse
- Prioriteitenbrief
- Communicatie

Prestatieafspraken 2022

Eind 2021 heeft Lefier met de gemeenten Groningen, Emmen, Midden-Groningen, Stadskanaal en Borger-Odoorn de prestatieafspraken ondertekend. Er is in de prestatieafspraken veel aandacht voor beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van woningen en er zijn ook afspraken gemaakt over woonlasten van onze huurders. We spannen ons gezamenlijk in om te voorkomen dat huurders in de financiële problemen komen.



Gemeente Emmen

In 2022 hebben we tot aan de zomer vooral gewerkt aan de totstandkoming van de nieuwe meerjarige prestatieafspraken. Onder begeleiding van Companen werkten we in verschillende workshops aan de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, sociaal domein en duurzaamheid. De daarin geschetste lijn resulteerde in de ondertekening van de meerjarige prestatieafspraken in het najaar. In 2022 ondertekenden we een samenwerkingsovereenkomst op het gebied van overlast. Deze overeenkomst bevat afspraken over de samenwerking tussen organisaties in de gemeente Emmen, die een rol spelen in de aanpak van woonoverlast. Het gaat hierbij om burenruzies en de aanpak van (extreme) woonoverlast. Hieronder valt ook vervuiling en verzameling. Om de uitstroom vanuit zorg richting een zelfstandig thuis in de wijk te stroomlijnen tekenden we een convenant. In dit convenant zijn afspraken opgenomen die de belangen van de verschillende deelnemers vertegenwoordigen, voor de corporaties de leefbaarheid in de wijk, voor de gemeenten de betaalbaarheid van de zorg en voor de zorgpartijen het belang dat hun cliënt goed landt in de wijk.

De samenwerking ging al voor het convenant aan, in de afgelopen 2,5 jaar hebben we gezamenlijk al zo'n 75 nieuwe huurders via de uitstroom kunnen verwelkomen. Op het gebied van de Wet maatschappelijke ondersteuning maakten we afspraken over de manier waarop woningaanpassingen worden uitgevoerd. Ook het verstrekken van een (aangepaste) woning met voorrang is onderdeel van de afspraken. De introductie van de voorzieningenwijzer werd ook afgerond zodat de uitvoering in het volgende jaar kan geschieden, een welkome aanvulling in Emmen die inzicht biedt in de besparingen die huurders kunnen maken om gestegen kosten te kunnen compenseren.

Gemeente Groningen

De hoofdambitie in de gemeente Groningen is een ongedeelde gemeente met vitale wijken en dorpen. Het ambitiekader dan in 2021 is vastgesteld voor de periode 2021-2025 vormt het kader voor de jaarlijkse prestatieafspraken. We zetten ons in voor een gemeente met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen. We willen iedereen die graag in de gemeente wil (blijven) wonen een plek bieden. Betaalbaar, duurzaam en van hoge kwaliteit. We gaan voor een maximale inzet op voldoende locaties voor het toevoegen van sociale, flex- en middenhuurwoningen via de gemeentelijke versnellingsagenda.

Gemeente Midden-Groningen

Met de gemeente Midden-Groningen hebben we meerjarige kaderafspraken 2021-2026 gemaakt. In 2022 hebben we afspraken gemaakt over de samenstelling van de sociale huurvoorraad, zijn er afspraken gemaakt over het verduurzamen van woningen om zo lagere lasten voor huurders te realiseren en maken we samenwerkingsafspraken om huurachterstanden te voorkomen en maken we afspraken over hoe kwetsbare huurders geleid kunnen worden naar met NPG-middelen gefinancierde projecten om daarmee huisuitzetting te voorkomen.

Gemeente Stadskanaal

Ook voor Stadskanaal zijn er Meerjarige Kaderafspraken gemaakt, voor 2022-2026. De focus voor 2022 lag vooral op beschikbaarheid van woningen voor bijzondere doelgroepen en voor de leefbaarheid in de wijken en buurten.

Gemeente Borger-Odoorn

Er zijn meerjarenafspraken opgesteld voor de periode 2021-2024. In de jaarlijkse afspraken stellen we de ambities bij, terwijl de partijen elkaar aanspreken en houden aan de concrete afspraken. Het prestatiedocument voor 2022 legt een basis voor het succesvol werken aan de sociale volkshuisvesting in de gemeente Borger-Odoorn. Het huisvesten van de lage inkomensgroepen en bijzondere doelgroepen in betaalbare woningen, het slopen van woningen die niet meer voldoen, het bouwen van voldoende, geschikte nieuwe sociale huurwoningen, het verduurzamen van de woningvoorraad, oog hebben voor die groepen die in de knel zitten en het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en dorpen vormen de kern van dat werk.

Regionale/interprovinciale Woondeals

In navolging op de Nationale Prestatieafspraken heeft Lefier samen met andere woningcorporaties eind 2022/begin 2023, steunbetuigingen getekend voor de regionale/interprovinciale woondeals Noord-Oost Drenthe, Regio Groningen-Assen en Regio Oost.

05 Onze organisatie



Om de juiste volkshuisvestelijke activiteiten te doen, passend bij de vraag en de maatschappelijke opgave, heb je een organisatie nodig die hierop is ingericht en dit faciliteert. Pas dan is er sprake van een corporatie die met haar organisatie in staat is haar doelen te realiseren. We vinden het belangrijk dat onze koers - waarvoor we staan en waarvoor we gaan - helder is en dat het duidelijk is welke medewerker waarvoor verantwoordelijk is. Het moet én kan eenvoudiger.

5.1. Onze basis duurzaam op orde



Van ‘corset’ naar ‘soepele pasvorm. Medewerkers voelen zich gesteund door gebruiksvriendelijke systemen en klantgerichte processen, die houvast én ruimte bieden. Daar gaan we voor!

Heldere koers

Er is in 2022 veel energie gestoken in het verder uitdragen van het verhaal van Lefier. Wie zijn we, waar staan we voor en hoe doen we dat. In de zomer zijn we na lange tijd weer bij elkaar gekomen om het organisatiegevoel te versterken en om het verhaal van Lefier te delen. Bij het bepalen onze doelen is er een stevig oog voor de maatschappelijke context en het realiseren van onze maatschappelijke doelen. Het ondernemingsplan is het uitgangspunt in alles wat we doen. Onze plannen en doelstellingen voor de komende jaren zijn ambitieus en daarom is een multidisciplinaire benadering van essentieel belang. We hebben elkaar nodig. In het afgelopen jaar is dit een belangrijk onderdeel geweest bij het formuleren van de doelstellingen en het maken van plannen. En natuurlijk is er nog ruimte voor verbetering, maar de eerste stappen zijn gezet!

Gebruiksvriendelijke werkprocessen, systemen en data

Onze medewerkers moeten zich gesteund voelen door gebruiksvriendelijke systemen en klantgerichte processen, die houvast én ruimte bieden. Dit gaat onze medewerkers bewonerszaken helpen bij het proactief oppakken van overlast. We hebben voortgang geboekt met betrekking tot het project Outputmanagement, waarbij het vereenvoudigen en standaardiseren van onze (digitale) communicatie centraal staat. De digitalisering heeft een positief effect op de interne efficiency en leidt naar verwachting tot een hogere waardering van onze huurders. Daarnaast hebben we in 2022 een belangrijke basis gelegd voor meer stabiele en gebruiksvriendelijke werkplekken door de werkplekomgeving te moderniseren.

In 2023 gaan we in het kader van de basis op orde aan de slag met de herimplementatie van ons primaire systeem met optimaal ingerichte processen en geschoonde data als belangrijkste doel. We reduceren de uitzonderingen en complexiteit door uit te gaan van de standaarden en we optimaliseren onze processen door procesmanagement in te richten en proceseigenaren te benoemen. Dit gaat ons helpen om onze huurders nog beter van dienst te zijn.

NEN 2580

In 2022 is er hard gewerkt om van elke woning een plattegrond beschikbaar te hebben en op basis daarvan de oppervlakten te bepalen conform de definities uit de NEN2580. Het was een intensief traject om de plattegronden op te zoeken en vanuit diverse bronnen beschikbaar te maken. Voor 2023 gaan we de uitkomsten verwerken in onze systemen zodat we binnen Lefier een eenduidige basis voor de oppervlakten hebben en compliant zijn voor de marktwaardering eind 2023.

5.2. Onze werkgemeenschap: vitaal, trots en toegewijd



Van ‘taakomschrijving’ naar ‘eigenaarschap’. Medewerkers kennen hun aandeel in het succes van Lefier en krijgen en pakken ruimte om daarnaar te handelen. Daar gaan we voor!

In verbinding

In het afgelopen jaar hebben wij - ondanks de krappe arbeidsmarkt - ruim 50 nieuwe collega's mogen verwelkomen. Daar zijn we trots op en blij mee. Ook zagen we dat we in de loop van het jaar gelukkig steeds weer meer naar kantoor konden komen en werd het weer mogelijk om teamactiviteiten te organiseren. Voor onze nieuwe collega's hebben we introductiemiddagen georganiseerd. Mooi om daar terug te horen hoe welkom men zich voelde en met hun vragen goed terecht kunnen bij hun collega's, 'als goede buurman dichtbij'. Ook konden we voor de zomer sinds lange tijd zelfs met héél Lefier samenkomen tijdens het 'Vive Lefier festival'. Een geslaagd feest, zeer van belang voor kennismaking, samenwerking en verdere verbinding. En nodig om gezamenlijk verder te kunnen schrijven aan 'het verhaal van Lefier'.



Fier! Onderzoek

Ook hebben we eind 2022 een groot medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd, genaamd Fier! Het onderzoek had een respons van maar liefst 80,1%. We hebben zinvolle feedback van onze medewerkers ontvangen, daar zijn we blij mee. De uitkomsten stemmen tevreden! We zien dat we een mooie ontwikkeling hebben doorgemaakt, gemiddeld zitten we qua cijfers op de benchmark (deze benchmark bestaat uit woningcorporaties met meer dan 100 werknemers). Medewerkers voelen zich veilig in de organisatie en doen zinvol werk. Ze worden goed gefaciliteerd en krijgen de kans om te doen waar ze goed in zijn. Ze blijven dan ook graag nog een tijd bij ons werken. Daarnaast zien we ook de verbeterpunten. Die verrasten ons gelukkig niet en waren voor een groot deel ook al als actie opgepakt. Zo is de verbetering van de werkprocessen een belangrijk onderdeel van het project 'ons nieuwe fundament' dat in 2023 loopt. En zijn activiteiten gestart om (nog) beter de informatie van de werkvloer te krijgen.

De resultaten worden de komende periode besproken in de teamoverleggen. Op basis van de resultaten en het verdiepende gesprek daarover in de teams gaan we bekijken op welke wijze we het blijde en trotse gevoel van onze medewerkers kunnen versterken.

Preventief medisch onderzoek

Afgelopen zomer heeft Lefier een medisch onderzoek (PMO) aangeboden aan al haar medewerkers. Hieraan heeft in totaal 71% van alle medewerkers meegedaan. Het doel van het PMO is het vroegtijdig signaleren en voorkomen van gezondheidsschade als gevolg van gezondheid in relatie tot hun werk en leefstijl. Het biedt inzicht in de mogelijkheden om de duurzame inzetbaarheid van de medewerkers te verbeteren. De deelnemers hebben (fitheid)testen uitgevoerd, vragenlijsten ingevuld en persoonlijk advies gekregen over duurzame inzetbaarheid, werkbeleving, gezondheid en risicofactoren. Enkele opvallende bevindingen zijn: het percentage medewerkers van Lefier met gemiddeld tot veel werkplezier en de mate van herstel na het werk is significant hoger dan in de referentie 'totale beroepsbevolking'. Datzelfde geldt voor de scores op energiebronnen (afwisseling, zelfstandigheid en leermogelijkheden) en de werkdruk. Daarentegen 'scoren' we minder goed op het thema gezondheid; het aandeel fysieke klachten over bijvoorbeeld heupen, benen, voeten, nek en schouders is relatief groot en de ervaren fysieke belasting wordt ook als hoog ervaren. Op het onderdeel leefstijl 'scoren' we positief ten opzichte van de referentie. Het aantal rokers is beneden gemiddeld en we sporten en bewegen iets meer dan de referentiegroep. Op basis van de bevindingen en aanbevelingen gaan we bezien welke aanvullende maatregelen we in het komende jaar kunnen nemen.

Ziekteverzuim

In 2022 is ten opzichte van een jaar eerder het ziekteverzuim fors gestegen van 3,8% naar 6,4%. Het aantal meldingen heeft zich bijna verdubbeld. Een verklaring voor deze stijging is deels te vinden in het relatief lage verzuim in 2021. In de coronajaren is het aantal ziekmeldingen relatief laag geweest. In 2022 zien we - gelijk aan de landelijke trend - een aanzienlijke stijging.

Om de eigen norm van 4% te realiseren zijn nieuwe afspraken gemaakt en diverse acties uitgevoerd. Samen met de verschillende directies zijn we gestart met het voeren van een duurzaam inzetbaarheidsoverleg. Dit overleg (met bedrijfsarts, managers, directeur en HRM) vindt per directie twee tot drie keer per jaar plaats. Leidinggevenden worden op het gebied van verzuimbegeleiding meer dan voorheen ondersteund door HRM, waarbij inhoudelijk advies wordt gegeven door de HR adviseurs. Om snel grip te krijgen op eventueel dreigend langdurig verzuim, zal de bedrijfsarts medewerkers na zes weken verzuim automatisch oproepen voor een probleemanalyse. Zo kunnen beperkingen die de werkhervatting belemmeren zo spoedig mogelijk worden opgepakt. Daarnaast hebben we verbeteringen doorgevoerd in het systeem waarin het verzuim wordt geregistreerd, waardoor leidinggevenden vroegtijdig in staat worden gesteld om met medewerkers in gesprek te gaan over bijvoorbeeld frequent verzuim. Daarnaast heeft er een preventief medisch onderzoek plaatsgevonden. Op basis van de bevindingen en aanbevelingen gaan we bezien welke aanvullende maatregelen we in het komende jaar kunnen nemen.

Arbo

Onze afdeling Dagelijks Onderhoud heeft in 2022 de hercertificering VCA 2022-2025 behaald. Daarnaast is per locatie een hoofd bedrijfshulpverlening aangesteld. Hierdoor is Lefier beter in staat om BHV op een goede en verantwoordelijke wijze in te richten. Daarnaast zijn er diverse trainingen georganiseerd, zoals basisvaardigheden digitalisering, asbestherkenning en vocht- en schimmelproblematiek.

FTE IN LOONDIENTST

320

352 medewerkers



INSTROOM

68

55 doorstroom, 32 uitstroom, 21 stagiaires, 7 generatiepact



MAN/VROUW

**57% mannen,
43% vrouwen**



GEMIDDELDE LEEFTIJD

47 jaar



GEMIDDELDE LENGTE
DIENSTVERBAND

13 jaar



VERZUIMPERCENTAGE

6,42%

476 verzuimmeldingen



Leeftijdscategorie	
0-25:	2%
26-35:	12%
36-45:	23%
46-55:	32%
56 en ouder:	30%

Verzuimpercentage:	6,42%
Verzuimmeldingen:	476
Kort verzuim:	1,11%
Middel verzuim:	1,13%
Lang verzuim:	4,18%

5.3. Onze organisatie: overzichtelijk en transparant



Van ‘ingewikkeld en koud’ naar ‘simpel en warm’. Een soepel draaiend Lefier, waar medewerkers, huurders en partners de weg kennen. Daar gaan we voor!

Aanpassing organisatiestructuur

In 2014 is de organisatie na een eerdere fusie opnieuw ingericht. Medewerkers omschreven deze inrichting als ingewikkeld en onze huurder stond onvoldoende centraal. Ook de interne samenwerking en verbinding was voor verbetering vatbaar. In maart 2022 heeft de herinrichting van onze organisatiestructuur plaatsgevonden. Deze nieuwe structuur is meer overzichtelijk en transparant en helpt ons bij het centraal stellen van onze huurder en de interne samenwerking en verbinding. In deze herinrichting hebben 55 medewerkers een andere of gewijzigde functie gekregen en stonden er begin maart 36 vacatures open die allen met succes zijn ingevuld. Daarnaast hebben 9 medewerkers naar aanleiding van de herinrichting de organisatie verlaten. Onze nieuwe structuur en inrichting zijn doorgevoerd in onze procedures en systemen. De nieuwe organisatiestructuur vindt u in bijlage 1.

Ontwikkeling van procesmanagement

De stevige maatschappelijke vraagstukken hebben effect op onze plannen en vragen ons om wendbaar te zijn, adequaat te kunnen handelen en daadkracht te tonen. Daarnaast willen we ons ook duurzaam (continu) blijven verbeteren. Beide uitdagingen vragen ons om een scherp overzicht over al onze processen, het bijhorende eigenaarschap en multidisciplinaire samenwerking. We geven daarom prioriteit aan de ontwikkeling van procesmanagement, waarbinnen de huurder en het doel van onze processen onze uitgangspunten vormen. Met behulp van het verbeterteam zijn we in 2022 begonnen met het faciliteren van multidisciplinair samenwerken. Dit hebben we bijvoorbeeld gedaan door tijdens impactanalyses de integraliteit tussen en binnen processen te duiden door de huurder centraal te stellen. Maar ook door verbeterpunten in een multidisciplinair team te beleggen met een gezamenlijke (huurder) doelstelling. Ook organiseren we LEAN sessies om onze processen nog efficiënter te kunnen inrichten.

Bovenstaande multidisciplinaire insteek, met de huurder als vertrekpunt staat ook centraal in het programma Ons Nieuwe Fundament, waarin we in 2023 ons primaire systeem opnieuw gaan inrichten. Parallel gaan we ons continu verbeter platform (MAVIM) inrichten. Dit platform verschaft elke medewerker in elke rol inzicht in processtappen en ook in hoe de processen zich tot elkaar verhouden, wie eigenaar is en welke multidisciplinaire doelen we nastreven.

Management development

Vanuit het management development-traject hebben we onder meer aandacht gehad voor de leiderschapsontwikkeling en de strategie executie bij Lefier; hoe vertalen we de doelen uit ons ondernemingsplan naar de dagelijkse praktijk in tijd met veel complexe vraagstukken. Hiervoor zijn het management en directieteam in 2022 vijf keer een dag(deel) ‘de heï’ op geweest om, in wisselende werkvormen, te verdiepen met en te leren van elkaar. De zorgvuldige implementatie van de herinrichting hebben deze dagen veel aandacht gehad.

Onze huurders en stakeholders

We vinden het belangrijk dat onze huurders en stakeholders onze organisatie als overzichtelijk en transparant ervaren. Als dat kwaliteit toevoegt dan organiseren we fysiek contact, bij voorkeur decentraal. In 2022 hebben er diverse activiteiten plaatsgevonden om dit fysieke contact met onze huurders plaats te laten vinden. We hebben bijvoorbeeld deelgenomen aan een “energieke” burendag in Maarswold, hebben een bijdrage geleverd aan het informatiepunt in Selwerd zodat bewoners op een laagdrempelige manier antwoord kregen op eventuele vragen die ze hebben met betrekking tot de vernieuwing van hun wijk en hebben we deelgenomen aan een themabijeenkomst Duurzaamheid, georganiseerd door een huurdersorganisatie. Het zijn slechts enkele voorbeelden om als een buurman dichtbij -op een laagdrempelige manier- met onze huurders en stakeholders in contact te zijn.



06 Finansiën



6.1. Financieel beleid en continuïteit

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.
- 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 (duurzaam businessmodel).
- Lefier wil in haar bedrijfslasten niet duurder zijn dan de gemiddelde corporatie in Nederland.

Het financieel kader van Lefier bestaat uit drie kwantitatieve doelstellingen:

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

Beoordeling financiële continuïteit door toezichthouders:

- Waarborgfonds Sociale Woningbouw: kijkt naar de financiële risico's van de DAEB-portefeuille omdat Lefier haar DAEB-bezit als onderpand heeft ingebracht bij het WSW.
- Autoriteit woningcorporaties: beoordeelt de ratio's per deelportefeuille DAEB- en niet- DAEB en als geheel.

6.2. Financiële positie en kengetallen

Meerjarenbegroting 2023-2027

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 portefeuilles voldoet Lefier aan de gestelde normen.

Lefier	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR [min 1,4]	2,4	2,5	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1
LTV beleidswaarde [max 85%]	48,4%	45,3%	47,0%	49,7%	53,5%	56,6%	59,0%
solvabiliteit beleidswaarde [min 15%]	46,0%	48,4%	44,2%	42,6%	41,8%	39,5%	36,6%
Deelportefeuille DAEB							
ICR [min 1,4]	2,2	2,1	1,9	2,0	1,9	2,0	1,9
LTV beleidswaarde [max 85%]	50,6%	47,9%	50,1%	53,3%	57,9%	61,6%	64,5%
solvabiliteit beleidswaarde [min 15%]	48,8%	50,2%	44,5%	42,8%	42,0%	39,7%	36,8%
Deelportefeuille niet-DAEB							
ICR [min 1,8]	5,7	6,9	9,8	9,8	12,9	17,8	23,0
LTV beleidswaarde [max 75%]	31,8%	27,0%	18,7%	15,4%	12,0%	9,0%	6,1%
solvabiliteit beleidswaarde [min 40%]	67,1%	70,5%	76,5%	80,1%	84,1%	87,1%	89,4%

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 meerjarenbegroting 2023-2027 willen we de jaarlijkse investeringen in ieder geval vanaf 2025 verhogen van € 100 miljoen in 2023 naar € 140 miljoen vanaf 2025.

Per 1 maart 2023 is de wet eenmalige huurverlaging in werking getreden. Op basis hiervan hebben 5.863 huurders van Lefier met een huurprijs boven € 575,03 en een laag inkomen, per 1 juli 2023 recht op een eenmalige huurverlaging naar € 575,03. De gevolgen voor Lefier zijn dat de huuropbrengst daalt met € 3,0 miljoen op jaarbasis, wat tevens leidt tot een daling van de beleidswaarde (€ 49,2 miljoen) en daarmee heeft dit ook effect op de realiseerbaarheid van onze plannen.

Lefier hanteert een veiligheidsmarge waarbij we informeel scherpere normen hanteren. Voor de LTV is dit maximaal 75% op Lefierniveau en een ICR van 1,6. Bij toetsing van de normen voor de afzonderlijke deelportefeuilles DAEB- en niet-DAEB zijn deze in overeenstemming met de wettelijke normen.

Investerings (in € 1.000,-)	2023	2024	2025	2026	2027	gemiddeld
Verduurzaming	74.271	67.767	49.999	60.844	61.765	62.929
Nieuwbouw	35.945	81.202	124.228	101.110	96.514	87.800
Overig	14.045	7.311	9.089	8.937	7.444	9.365
Totaal plannen	124.261	156.280	183.316	170.891	165.723	160.094
Niveau bij 80% realisatie	99.409	125.024	146.653	136.713	132.578	128.075
norm uit Portefeuilleplan	100.000	120.000	140.000	140.000	140.000	128.000

Realiseerbaarheid van onze plannen

De realiseerbaarheid van investeringen in projecten is in werkelijkheid weerbarstig door de vele afhankelijkheden van derden. Beschikbaarheid aannemers, bouwmaterialen, verwerving grondposities, proces van benodigde vergunningen en instemming huurders.

Om onze ambities uit het Ondernemingsplan daadwerkelijk een boost te geven is ingezet op het uitbreiden van personeelscapaciteit naar thema's.

Extra formatie naar thema's vanaf 2023	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025 e.v.
Hulp huurder bij (energie) armoede	11,0	4,5	0,5
Leefbaarheid	2,3	2,3	2,3
Organisatieontwikkeling / gewijzigde formatie t.o.v. herinrichtingsplan	10,6	9,6	9,6
Opschalen investeringsvolume	7,5	7,0	7,0
(Her)automatisering met de organisatie	6,0	0,0	0,0
Totaal	37,4	23,4	19,4

Beoordeling toezichthouders

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

6.3. Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen

Voor financiële sturing- en verantwoording zijn er twee waarderingmethoden relevant.

1. *De marktwaarde 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 waarde berekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgaven.

Handboektype	Waardering	Aantal	Marktwaarde	Afslag beschikbaarheid	Afslag betaalbaarheid	Afslag kwaliteit	Afslag beheer	Beleidswaarde
DAEB		28.830	3.466.012	177.582	-1.123.504	-533.761	-172.868	1.813.461
EGW/MGW	Full	24.384	3.062.795	136.967	-1.039.916	-493.190	-153.095	1.513.562
Studenten	Full	3.119	271.475	40.615	-83.588	-40.571	-19.773	168.157
Intramuraal zorgvastgoed	Full	785	72.557	0	0	0	0	72.557
MOG	Full	525	54.397	0	0	0	0	54.397
BOG	Full	17	4.787	0	0	0	0	4.787
Niet-DAEB		5.136	334.189	-15.595	-17.555	-27.832	-14.053	259.153
EGW/MGW	Full	1.123	259.938	-15.595	-17.555	-27.832	-14.053	184.902
Intramuraal zorgvastgoed	Full	1	0	0	0	0	0	0
BOG	Full	238	42.654	0	0	0	0	42.654
Parkeergelegenheid en Overig	Full	3.774	31.597	0	0	0	0	31.597
Totaal		33.966	3.800.201	161.987	-1.141.059	-561.593	-186.921	2.072.614

In bovenstaande tabel worden de stappen weergegeven van marktwaarde naar beleidswaarde, hieronder worden deze stappen kort toegelicht.

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 doorexploiteren gewaardeerd. Deze stap is inclusief het elimineren van de overdrachtsbelasting en het aanpassen van de eindwaardeberekening.

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.

Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich als een turbulente woningmarkt met een flinke rem op de koopprijzen-ontwikkeling. Dit door de fors gestegen hypotheekrente en de fors gestegen energieprijzen. De vraag in de koop- als huurmarkt blijft aanzienlijk. Voor de portefeuille van Lefier heeft dit tot een gestabiliseerde marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de portefeuille is met € 3,8 miljard gelijk gebleven.

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.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 2.073 miljoen (2021: € 1.916 miljoen).

	31-12-2022	31-12-2021
Woningen	1.866.621	1.701.817
Parkeren	30.945	29.594
BOG	175.048	184.761
Totaal	2.072.614	1.916.172

De totale beleidswaarde is in 2022 gestegen met € 156 miljoen (toename 8%) ten opzichte van vorig jaar. Per 31 december 2022 bedraagt de beleidswaarde 55% van de marktwaarde (2021: 50%). De toename in de beleidswaarde komt grotendeels door de afschaffing van de verhuurderheffing en een gematigde huurontwikkeling ten opzichte van 2021.

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. Dit gedeelte bedraagt € 1.728 miljoen.

Beleidswaarde	2022		2021	
marktwaarde per 31 december	3.800.201	100%	3.801.610	100%
aanpassing naar beleid doorexploiteren	161.987	4%	-144.205	-4%
aanpassing naar beleidshuur	-1.141.059	-30%	-1.047.092	-28%
aanpassing naar beleidsnorm onderhoud	-561.593	-15%	-521.115	-14%
aanpassing naar beleidsnorm beheer	-186.921	-5%	-173.026	-5%
totaal aanpassingen	-1.727.586	-45%	-1.885.438	-50%
beleidswaarde per 31 december	2.072.614	55%	1.916.172	50%
aantal gewogen verhuureenheden	31.472		31.332	
beleidswaarde per verhuureenheid	65.856		61.157	

De afwijking tussen de marktwaarde en de beleidswaarde impliceert dat 62% van het totale eigen vermogen (€ 2,8 miljard) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Vergelijking beleidsnormen verslagjaar 2022 met 2021

	beleidsnorm onderhoud	Verhuur en beheer	overige exploitatielasten	beleidsnorm beheer
DAEB woningen	2.335 (2021: 2.135)	450 (2021: 420)	560 (2021: 541)	1.009 (2021: 961)
niet-DAEB woningen	2.624 (2021: 2.257)	450 (2021: 420)	1.018 (2021: 996)	1.468 (2021: 1.417)
studenten huisvesting				
- zelfstandig	1.053 (2021: 1.937)	450 (2021: 420)	514 (2021: 476)	964 (2021: 897)
- onzelfstandig	1.086 (2021: 1.187)	450 (2021: 420)	227 (2021: 197)	677 (2021: 618)

De beleidsnormen zijn gestegen in lijn met de macro-economische ontwikkelingen. De huren blijven achter bij de kostenontwikkeling. De switch van inflatoire ontwikkeling van de huren naar de loonindex met een afslag van 0,5% in de periode 2023-2025 heeft natuurlijk een aanzienlijk dempend effect op de beleidswaarde van circa € 56,9 miljoen. Het grootste risico is nu gelegen in de kapitaalmarktrente. Deze is in 2022 met bijna 3 procentpunt gestegen en is nu zeer beperkt tot uitdrukking gekomen in de disconteringsvoet. Een toename in de disconteringsvoet met 1% leidt al tot een afname in de beleidswaarde van € 316 miljoen.

De beleidsnorm onderhoud is in 2022 toegenomen met gemiddeld 8% naar een gemiddelde van € 2.218 (2021: € 2.063). Deze aanzienlijke stijging loopt in de pas met de macro-economische ontwikkeling van de onderhoudsindex (%) over het verslagjaar. De transformatie van de relatief beperkte studentenportefeuille maakt dat de normen per saldo zijn gedaald. Het gaat hierbij om de studentenflats aan de Esdoornlaan (314 kamers), Duindoornstraat (321 kamers) en de Heemskerckstraat (273 kamers). De Koernoeljeflat (321 kamers) is ook recent opgeleverd, deze studentenflat wordt collectief verhuurd en wordt verantwoord onder het maatschappelijk onroerend goed. Verder is een niet-DAEB woning circa 25% groter dan een DAEB woning (103 m² versus 83 m²) wat een hogere beleidsnorm niet-DAEB voor onderhoud verklaard ten opzichte van DAEB. De beleidsnorm beheer is met 2% beperkt gestegen door met name een toename in gewogen verhuureenheden en toegenomen efficiency in de reguliere verhuur van woongelegenheden.

6.4. Resultaat verslagjaar

Belangrijkste financiële resultaten:

- Het resultaat na belastingen over 2022 komt uit op een verlies van € 51,8 miljoen.
- In de marktwaarde van ons vastgoed laten de voorraadmutaties een toename zien van € 43,2 miljoen. De autonome waardeontwikkeling is daarentegen € 36,3 miljoen negatief (- 1%). Dit betekent dat de marktwaarde per saldo met € 3,8 miljard nagenoeg in waarde gelijk is gebleven.
- Het netto resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is gestegen naar € 89,7 miljoen (2021: € 75,6 miljoen). Dit is € 10,5 miljoen hoger dan de begroting.
- De netto huuropbrengsten over 2022 komen uit op € 184,5 miljoen (2021: € 180,0 miljoen). De stijging van gemiddeld 2,5% wordt vooral veroorzaakt door opleveringen inzake nieuwbouw, huurharmonisatie bij mutatie en huurverhoging voor het commercieel bezit.
- De ICR is in 2022 uitgekomen op 2,4 (norm: 1,4).
- In 2022 hebben we fors geïnvesteerd in onze voorraad (kasstroom € 102 miljoen). We hebben 257 woningen opgeleverd, 598 woningen verbeterd, 1.236 woningen van zonnepanelen voorzien en 82 middenhuur woningen aangekocht. Dit heeft geresulteerd in een realisatie-index van 103% op onze begrote investeringen.
- In 2022 zijn de bedrijfslasten uitgekomen op € 844 per vhe. Dit is beter dan de interne doelstelling van € 875 per vhe. Dat we per vhe onder de begrote doelstelling van € 875 uitkomen is het gevolg van:
 - Meer nieuwbouw/ minder sloop -/- € 24 per vhe (realisatie gewogen eenheden 31.472 t.o.v. begroot 30.620).
 - Lagere bedrijfslasten -/- € 7 per vhe, vooral door vervallen van toerekenen rente aan bedrijfskosten.

6.5. Financiering, renterisicobeheer en kasstromen (Treasury)

Treasury statuut, Treasury jaarplan en Treasurycommissie

De kaders van het treasurybeleid zijn vastgelegd in het Treasury statuut. Alle besluiten over activiteiten op het gebied van financiering en rentemanagement neemt Lefier binnen de daarvoor geldende kaders. Daarnaast worden jaarlijks de belangrijkste speerpunten in een Treasury Jaarplan opgenomen. De (gemiddelde) rentelasten, spreiding in de vervalkalender van de leningenportefeuille en het renterisicobeheer zijn de belangrijkste speerpunten. In lijn met het Treasurystatuut heeft Lefier een Treasurycommissie. Deze commissie heeft een adviserende rol op het gebied van treasury. In 2022 is de Treasurycommissie drie keer bijeengekomen.

Borgingsplafond WSW

Het borgingsplafond wordt als maatstaf gehanteerd voor vaststelling van de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille gedurende het betreffende kalenderjaar. Het WSW geeft jaarlijks een borgingsplafond af. De hoogte van het borgingsplafond wordt mede bepaald door de aard en het risicoprofiel van een woningcorporatie. Het borgingsplafond was voor 2022 vastgesteld op € 962 miljoen. De geborgde leningenportefeuille per 31 december 2022 van Lefier bedroeg € 946 miljoen.

Derivaten

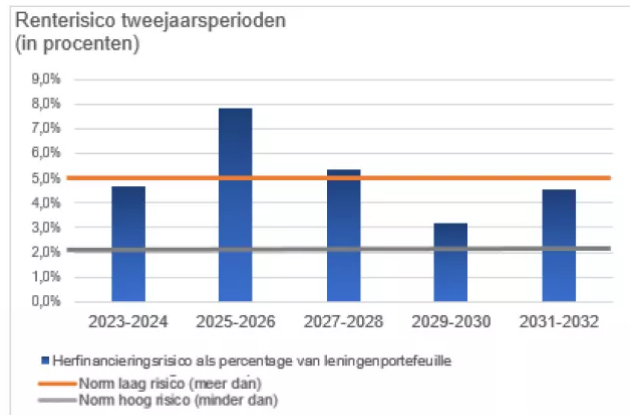
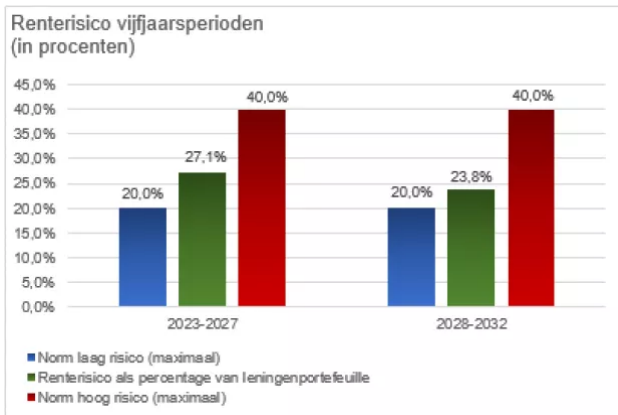
In het huidige treasury statuut en het Reglement Financieel Beleid en Beheer wordt het gebruik van niet-complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. De huidige lijn is dat we het gebruik van derivaten vermijden.

(Her)financieringsrisico

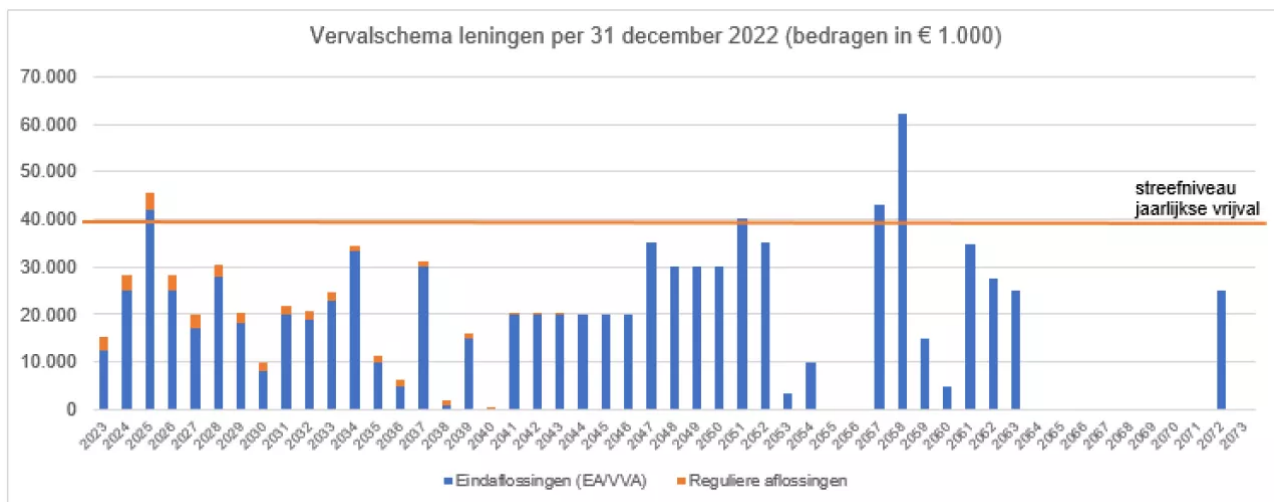
De beschikbaarheid van financiering is van groot belang voor een corporatie. Spreiding in de herfinancieringsmomenten van geborgde leningen leidt tot een lager herfinancieringsrisico. Tegelijkertijd is het van belang om ook op korte termijn herfinancieringsmomenten te hebben, zodat de corporatie de mogelijkheid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

Renterisico

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. In de periode 2023-2027 is sprake van een normaal renterisico (27,1%). Dit wordt veroorzaakt door € 121,3 miljoen aan eindaflossingen in deze periode. De sterk gestegen rente heeft een gemiddelde impact vanuit onze leningenportefeuille op de rente-uitgaven. De toename in onze investeringen van gemiddeld € 100 miljoen naar € 140 miljoen zal de rente-uitgaven doen toenemen.



renterisico vijfjaarsperioden en tweejaarsperioden



vervalschema treasuryportefeuille

Tegenpartijrisico

Bij Lefier is geen sprake van een tegenpartijrisico uit hoofde van de treasury instrumenten. We hebben geen liquide middelen in depots. We streven naar een continue benutting van de kredietfaciliteit.

In onderstaande grafiek is het liquiditeitsrisico weergegeven voor de huidige leningenportefeuille:

tabel: liquiditeitsrisico indicatoren (bedragen x € 1.000)

liquiditeitsrisico indicatoren	31-12-2022	31-12-2021
totaal gestorte leningen	938.925	927.548
ruimte in geborgde leningen met variabele hoofdsom (a)	8.000	8.000
totaal geborgde leningen	945.989	934.123
borgingsplafond WSW	962.487	971.424
nog niet benutte borgingsruimte (b)	16.498	37.301
benutting kredietfaciliteit (c)	7.048	0
nog niet benutte faciliteit (d)	12.952	30.000
beschikbare liquiditeitsbronnen (a) + (b) + (c) + (d)	37.450	75.301
geborgde én gestorte leningen	937.989	926.123

Activiteiten Treasury Jaarplan 2022

In 2022 is voor € 65 miljoen aan nieuwe leningen gecontracteerd met gemiddeld een rente van 1,96% en een gemiddelde restant looptijd van 37 jaar.

tabel: storting nieuwe leningen (bedragen x € 1.000)

relatie	type	ingangs- datum	einddatum	looptijd in jaren	rente	storting in 2022
BNG	fixe	28/02/2022	28/02/2052	30	1,054%	25.000
IBM	fixe	30/11/2022	30/11/2051	29	2,913%	15.000
NWB	fixe	13/12/2022	13/12/2072	50	2,287%	25.000
				37	1,957%	65.000

De gemiddelde rente is licht toegenomen naar een niveau van 2,83% per 31 december 2022 (2021: 2,78%). Dit betekent dat ondanks een jaar waarin de rentes 2 à 3% hoger liggen dan een jaar geleden dat de consequenties voor Lefier beperkt zijn.

6.6. Fiscale positie en perspectief

Ontwikkelingen rond de 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 (VSO2), beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten.

Vanaf 2022 is het VPB tarief verhoogd van 25% naar 25,8%. Ook is de renteaftrek verder beperkt (ATAD1) van 30% naar 20% van de fiscale winst (EBITDA). Beide maatregelen hebben een verhogend effect op de te betalen VPB over 2022 maar ook voor de volgende jaren. De afschaffing van de verhuurderheffing (met ingang van 2023) zal leiden tot een hogere fiscale winst waarmee ook de VPB last zal toenemen.

Het effect van de rentebeperking was met 30% al fors, maar door de verder inperking van de rentelasten naar nog maar 20% van de fiscale EBITDA (vanaf 2022) komt het bedrijfsmodel steeds verder onder druk te staan. Over 2022 is € 12,4 miljoen aan rente niet aftrekbaar (gelijk aan de extra VPB last van € 3,2 miljoen). Over de periode 2019 tot en met 2022 is het totaal aan rente overschot (rente welke niet aftrekbaar) opgelopen naar € 67,0 miljoen, wat tot een extra VPB last heeft geleid van ca € 17,3 miljoen en dit loopt ieder jaar verder op.

Per 1 januari 2023 heeft de Belastingdienst eenzijdig de Vaststellingsovereenkomst (VSO2) opgezegd. Als belangrijkste argument geeft de Belastingdienst aan, dat de VSO haar functie grotendeels heeft verloren. Als gevolg hiervan valt Lefier en de woningcorporatiesector terug op de winstbepaling op basis van "goed koopmansgebruik" als basis in de reguliere fiscale wet- en regelgeving en jurisprudentie, behoudens een overgangsregeling. De impact van deze opzegging is voor Lefier beperkt, doordat we op diverse onderdelen een eigen VSO op onderdelen hebben gesloten met de Belastingdienst. Op onderdelen was er en blijft er onzekerheid in de fiscale positie, zoals hierna toegelicht.

Verrekening van verliezen en oude jaren

Lefier heeft de afgelopen jaren relatief omvangrijke fiscale verliezen gerealiseerd. Voor de jaren tot en met 2018 is er inmiddels een aanslag opgelegd. Op de aanslagen over 2016 en 2017 liep nog een bezwaar en deze aanslagen zijn als gevolg van een uitspraak van de Hoge Raad herzien op het punt van de verwerking van ontvangen heffingsvermindering verhuurderheffing. De uitspraak van de Hoge Raad heeft geleid tot een verplichte aanpassing van deze ontvangen heffingsverminderingen voor de jaren vanaf 2016.

- Dit betreft ten eerste de mogelijkheid tot het fiscaal on-balance waarderen van embedded derivaten (conform commercieel).
- De tweede discussie betreft de onderhoudsvoorziening. De Belastingdienst is bereid op dit onderwerp een compromis te sluiten zo lang de gerechtelijke procedure over de piekeis loopt. Lefier heeft een dergelijk compromis gesloten en heeft in dit kader een vaststellingsovereenkomst gesloten met de Belastingdienst.
- De derde discussie betreft de mogelijkheid om bij het doorzakken van renteswaps naar basisrenteleningen de negatieve marktwaarde op het moment van doorzak ineens te realiseren.
- De vierde discussie betreft de mogelijkheid om renteswaps met mandatory breakclausules fiscaal on-balance te waarderen.

Dit alles heeft geleid in een nieuw fiscaal resultaat over 2018 van € 99,7 miljoen negatief. Dit verlies is verrekenbaar met toekomstige jaren.

In 2022 zijn zowel de aangiftes over 2020 als ook die over 2021 ingediend (met een fiscale winst van respectievelijk € 23,2 miljoen en € 12,2 miljoen). Als gevolg van aanpassingen over 2018 zullen de aangiften over 2019 en verder in 2023 nog wel via een herziening worden ingediend. In de fiscale positie zoals opgenomen in dit jaarverslag, is rekening gehouden met de nog in te dienen herziening.

Ultimo 2022 heeft Lefier nog € 112,4 miljoen aan verrekenbare verliezen. Deze fiscale verliezen zullen conform de huidige fiscale wetgeving verrekend kunnen worden met toekomstige winsten tot en met 2027. Vanaf 2028 is de huidige verwachting, zullen we volledige VPB moeten gaan betalen.

Fiscaal resultaat 2022 en latenties

Over het jaar 2022 is een fiscaal resultaat berekend van € 42,8 miljoen. Door compensabele verliezen uit het verleden, en de aangepaste fiscale wetgeving waarmee we, rekening houdend met een franchise van € 1 miljoen over het meerdere, maximaal 50% mogen verrekenen, komen we tot een fiscaal resultaat na verliesverrekening van € 20,9 miljoen. Hierover is Lefier € 5,3 miljoen aan VPB verschuldigd. Per balansdatum is er middels een voorlopige aanslag reeds € 3,5 miljoen betaald. Het verschil staat als verschuldigd op de balans van Lefier.

Eind 2022 staat er nog € 112,4 miljoen aan verrekenbare verliezen open, welke in de balans op basis van contante waarde worden gewaardeerd op € 27,1 miljoen als latente vordering voor compensabele verliezen.

Verder kennen we nog een aantal tijdelijke verschillen in waardering tussen fiscaal en commercieel. Deze tijdelijke verschillen worden eind 2022 gewaardeerd op € 4,1 miljoen aan latente schuld. Deze verschillen zien onder meer op het afschrijvingspotentieel, langlopende leningen, voorziening groot onderhoud en financiële instrumenten.

Fiscale onzekerheden

Er resteren per heden echter nog diverse andere sectorale discussies op het gebied van de Vpb met de Belastingdienst. Over een deel van deze onderwerpen zijn momenteel ook gerechtelijke procedures aanhangig. Daarnaast ligt een aantal onderwerpen voor bij de Kennisgroep van de Belastingdienst, die naar verwachting in het voorjaar van 2023 haar standpunten zal formuleren en kenbaar zal maken. De uitkomst van deze discussies/procedures is per heden nog niet bekend. Lefier heeft bij onzekere belastingposities de standpunten die zijn ingenomen in de aangiften Vpb in de fiscale positie gevolgd.

In dit jaarverslag zijn baten c.q. compensaties verwerkt die het gevolg zijn van de aardbevingsschade. Op dit moment worden gesprekken gevoerd met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en de Belastingdienst om te komen tot een passende fiscale verwerking, hetgeen volgens Lefier inhoudt dat er geen belastingheffing plaatsvindt over deze compensaties. Echter, voor het bepalen van de fiscale positie is uitgegaan van een voorzichtige verwerking. Ultimo 2022 is namelijk geen zekerheid dat de Belastingdienst akkoord gaat met een verwerking waarbij de compensaties buiten de heffing van vennootschapsbelasting blijven. De huidige verwerking in de jaarrekening komt erop neer dat de compensatie ten behoeve van verbeteringen en verduurzaming zijn afgeboekt op deze investeringen en de eenmalige schadevergoeding is fiscaal als bate verwerkt.

07 Risico & beheersing



7.1. Risicomanagement

We vinden het belangrijk om zicht te hebben en houden op de risico's, de getroffen beheersmaatregelen en restrisico's. Het risicomanagementsysteem ondersteunt hierbij. Het proces wordt beschreven in het Risicomanagementbeleid, dat voortkomt uit de strategie en doelen, alsmede uit de risicocultuur van Lefier. In het Risicomanagementbeleid is beschreven hoe we ons risicomanagement hebben opgebouwd en ingericht. Het geeft ons inzicht in de belangrijkste situaties, die de doelstellingen van de organisatie kunnen beïnvloeden. In dit hoofdstuk beschrijven we de uitgangspunten en basisprincipes van risicomanagement bij Lefier, vervolgens beschrijven we de belangrijkste risico's op strategisch en operationeel niveau.

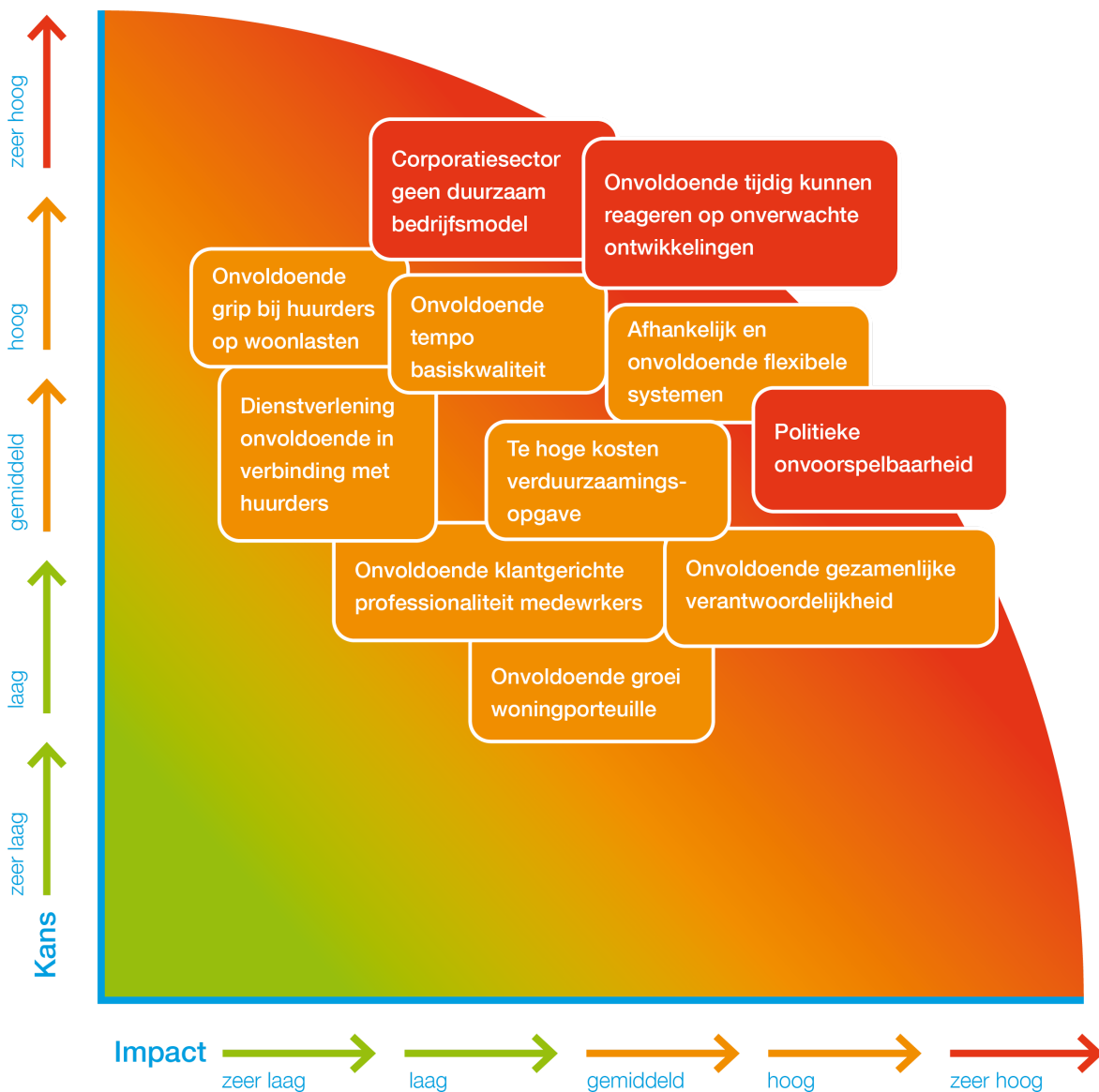
Visie, missie en strategie

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, zodanig dat 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, formuleren van beheersmaatregelen, monitoren en rapporteren, 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

In 2022 hebben we de strategische risico's herijkt vanuit ons nieuwe ondernemingsplan 2021-2025 'Samen het verschil maken voor een betere buurt'.



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.

Naast de risico's die van invloed zijn op het realiseren van onze strategische doelen, zie we ook een aantal risico's waar we minder invloed op hebben, deze risico's zijn lastig om te beheersen en proberen we in kaart te brengen met behulp van scenario analyses en fall back scenario's. We hebben hier drie belangrijke thema's benoemd:

- Corporatiesector geen duurzaam bedrijfsmodel
- Onvoldoende tijdig kunnen reageren op onverwachte ontwikkelingen
- Politieke onvoorspelbaarheid

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 de kans dat een risico zich voordoet en de impact die ontstaat voor Lefier als het risico zich voordoet. De impact bepalen we niet alleen kwantitatief (directe kosten) maar ook kwalitatief uitgedrukt in reputatieschade, normen toezichthouder en het niet realiseren van onze strategische doelen en ambities.

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 bijvoorbeeld reputatierisico's en maatschappelijke prestaties.

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 buitenaf.

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.

7.2. 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 Lefier is gewerkt aan verbetering van de beheersing van de strategische risico's. Aan de andere kant zijn er externe factoren die van invloed zijn op onze risico's. Onder andere door de jaarlijkse omgevingsanalyse volgen we deze ontwikkelingen en bepalen we hoe we hierop 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 uiteindelijk resulteren in de herijking van onze strategische risicokaart.

- **Risico: We kunnen onvoldoende tempo maken waardoor onze woningen niet voldoen aan de basiskwaliteit.** We hebben hierop diverse maatregelen geformuleerd zoals onder meer de implementatie van basiskwaliteit, meer inbedden van streefkwiliteit, kwaliteit studentencomplexen en de borging van tijdige KBT- vervanging. Dit vraagt komende periode om extra inzet en is ook als prioriteit voor 2023 benoemd.
- **Risico: We voelen onvoldoende gezamenlijke verantwoordelijkheid waardoor we onvoldoende vanuit de processen werken waardoor we inefficiënt en niet effectief uitvoering geven aan de opgave.** We maken zeker progressie op dit thema maar dit vraagt ook nog extra aandacht. We komen nog onvoldoende toe aan procesoptimalisaties vanuit de hele keten. We werken met elkaar aan een goede uitwerking van onze basisprocessen met ondersteunende systemen, werkinstructies (op basis van best practices) en er is aandacht voor cultuur en gedrag.
- **Risico: Huurders moeten een te groot deel van hun inkomen besteden aan de huur en energiekosten waardoor de woonlasten onder druk staan en huurders mogelijk hun woonlasten niet (tijdig) kunnen betalen.** We zien het risico in tijden van energiearmoede toenemen. We hebben hierop al wel diverse maatregelen genomen en zullen deze komende periode nog versterken. We hebben niet overal invloed op (inkomen huurder, energieprijzen, inflatie etc.) maar hebben in kaart gebracht welke mogelijkheden binnen het bereik van Lefier liggen en zoeken hier tevens de samenwerking met onze partners. We maken huurders bewust welke regelingen er zijn. We delen pakketten uit met eenvoudige energiemaatregelen en zetten volop in op onze verduurzamingsopgave. Vanuit het energiebeleidsplan brengen we in kaart wat de kostendaling is als gevolg van lagere labelstappen. We monitoren daarnaast dat Lefier voldoende aandeel heeft en behoud in goedkope en betaalbare woningen.

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

7.3. Frauderisico's

Het management en de directie heeft de verantwoordelijkheid risicobeleid uit te dragen en risicoanalyses uit te voeren als onderdeel van de managementtaken. Onderdeel van risicoanalyse is het in beeld brengen van mogelijke fraude- en integriteitsrisico's. Bij issues met betrekking tot integriteit of een vermoeden van fraude is in de gedragswijzer van Lefier opgenomen bij wie de medewerker terecht kan. Periodiek worden de frauderisico's en de beheersing van deze risico's besproken met management, directie, bestuurder en RvC.

Hierna volgt een samenvatting van belangrijke frauderisico's:

- Inkopen: willekeurige leveranciersselectie, geen objectieve beoordeling, onrechtmatige opdrachtverstrekking, onterechte betalingen.
- Aan- en verkopen: Ongeautoriseerde vastgoedtransacties, onvolledige verkoopopbrengsten, risicovolle aankopen vastgoed.
- Onderhoud: voorraadbeheersing, voorkeursbehandeling leveranciers, materiaal voor eigen gebruik.
- Verhuur en incasso: onterechte toewijzing, aanpassen van huurprijzen, registratie leegstand, afboekingen en uitbetalingen huurders.
- Facilitair: beheer van bedrijfsmiddelen.
- Personeel: uitbetaling salaris en declaraties, nevenfuncties.
- Financiële administratie: onjuiste of onvolledige informatie, verslaggevingsfraude.
- Treasury: afsluiten van transacties.
- Informatiebeveiliging en ICT: beheer van bedrijfsmiddelen, beveiliging van informatie, cyberrisico's.

Om deze risico's te beheersen zijn diverse maatregelen geïmplementeerd zoals functiescheiding, vierogen principe en interne controles. Onderdeel van het auditprogramma van Lefier is onder andere toetsing op het gebied van autorisaties, functiescheiding en cultuur en gedrag, aan eventuele bevindingen worden aanbevelingen en verbeteracties verbonden. Vanuit uitgevoerde audits en interne controles zijn geen aanwijzingen van fraude naar voren gekomen.

7.4. 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:

- Verdere optimalisatie van de processen verhuur en incasso.
- Verbetering van de sturing op kosten en prognoses van dagelijks onderhoud.
- Uitwerken van een overkoepelende aanpak over de wijze waarop de interne controles op het gebied van autorisaties, continuïteit en logging worden uitgevoerd.
- Verbetering van de beheersing van data in de processen en juistheid en volledigheid van aanwezige data wordt opgepakt door projectteam.

- Verdere invulling geven aan procesverbeteringen voor het proces planning & control.
- De klanttevredenheid voor onze dienstverleningsprocessen naar een hogere score brengen.
- Herijking van ons strategisch personeelsplan. De krappe arbeidsmarkt is voor het aantrekken van extra medewerkers voor de energiearmoede en nieuwbouwopgave een risico.
- Verdere verbetering van leveranciersmanagement.
- Verdere verfijning van de normen voor onze meerjaren onderhoudsbegroting.
- Monitoring van leefbaarheidsactiviteiten middels kpi's en dashboards.

7.5. Klimatrisico's

Ook voor Lefier zijn klimatrisico's belangrijk. Onderstaand een toelichting op de meest relevante risico's.

Wateroverlast

Door flinke buien kunnen tuinen, kelders, bergingen of woningen onderlopen met water. De complex- en wijkbeheerders van Lefier ondersteunen initiatieven waarbij water langer vast wordt gehouden, gemakkelijker in de bodem kan zakken en/of weg kan stromen. Het gaat daarbij om kleinschalige, lokale initiatieven vanuit huurders. Droogte: Ook in onze regio kunnen door droogte problemen met funderingen of door bodemdaling ontstaan. Lefier ziet dat deze problemen minder groot zijn dan in andere delen van Nederland. De gevolgen van droogte zijn niet problematisch voor het bezit van Lefier.

Hitte

Hittestress zijn lichamelijke klachten die door extreme, langdurige hitte ontstaan. In het geval van extreme, langdurige hitte kan de hitte lang in de woning blijven hangen en kan de huurder last krijgen van hittestress. Dit kan komen door de eigenschappen van ons vastgoed, het gebruik door de huurder of een combinatie daarvan. Als het vastgoed de oorzaak is neemt Lefier indien nodig en mogelijk maatregelen. Daarnaast informeren we huurders wat zij zelf kunnen doen. Zoals het juist ventileren van de woning, aanbrengen van zonwering of vergroenen van tuin of balkon. Bij renovatie van woningen treffen we maatregelen tegen hittestress.

Overstroming

De kans op overstromingen voor ons bezit is beperkt. We hebben hierop nog geen maatregelen hoeven nemen.

Vanuit ons strategisch duurzaamheidsbeleid ligt de focus op het versneld verduurzamen van onze woningen. Daarnaast richten wij ons de komende periode op deelname aan pilots op het gebied van klimaatadaptatie en werken we aan het verkrijgen van meer inzicht in dit thema: in welke complexen lopen we verhoogd risico op het optreden van wateroverlast en hittestress? We werken niet alleen aan dit thema, we zijn actief in gesprek met gemeentes over de uitwerking van beleid gericht op klimaatadaptatie.

08 Governance, Bestuur en Toezicht



8.1. Algemene Governance-principes

Lefier staat midden in de samenleving. We dragen zorg voor een goed en betaalbaar (t)huis. Dat doen we op een krappe woningmarkt, met de inzet van maatschappelijk geld. Daarom vinden we goed bestuur en toezicht belangrijk.

Aedescode en Governancecode

Lefier onderschrijft de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties 2020. Deze codes bevatten normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, de manier waarop we verantwoording afleggen aan de samenleving en de manier waarop we met ons geld omgaan. We hebben regels voor bestuur, toezicht en het gedrag van de organisatie vastgelegd in het Governancekader Lefier. Deze hebben we geactualiseerd in 2022.

Visie op bestuur en toezicht

De governancecode vraagt aan de raad van commissarissen en het bestuur om een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht te hebben. Een mooie vraag waaraan we graag voldoen. Niet alleen omdat het moet, maar vooral omdat het past bij onze visie op besturen en samenwerken. Het gaat over het goede gesprek voeren. Dit heeft zich medio 2022 vertaald in een gezamenlijk visiedocument van het bestuur en raad van commissarissen getiteld; 'samen het verschil, een visie op bestuur en toezicht'.

Visie op opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid

De Governancecode vraagt een visie op opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid. Bij Lefier is dit gedeeltelijk onderdeel van haar inkoopbeleid. Deze gaan we in 2023 actualiseren, waarbij ook de toetsing met de betreffende bepaling Governancecode plaatsvindt.

Sturingsfilosofie

Het bestuur en de raad van commissarissen zijn zich continu bewust dat ze zich bewegen in een complex spanningsveld. Lefier werkt met maatschappelijk geld, ze wil daarom doen wat écht nodig is. Hierover is ze continu in gesprek met haar huurders, maatschappelijke partners en andere belanghebbenden. De uitwerking, sturingsfilosofie, is onder meer zichtbaar in haar organisatie-inrichting en besluitvormingsstructuur.

In 2022 hebben we als Lefier een herinrichting gedaan van onze organisatiestructuur, zodat deze nog beter aansluit en ondersteunend is aan het behalen van onze doelen uit het ondernemingsplan 2021-2025. De contouren van de herinrichting zijn geschreven met input vanuit de organisatie. Zie ook hoofdstuk 4 van dit jaarverslag: onze organisatie, overzichtelijk en transparant.

Toezicht en toetsingskader

Het hart van ons toetsingskader is het ondernemingsplan 2021-2025 'samen het verschil maken voor een betere buurt'. Deze strategische visie omvat onder meer de missie en visie, de ontwikkelrichting en de meerjarendoelen. Daarmee is het plan het kompas voor ons dagelijkse doen en laten. Het ondernemingsplan is vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC, net als de jaarlijkse vertaling ervan in het jaarplan 2022 en onderliggende begroting. De RvC behandelt bovendien besluiten die op grond van wet- en regelgeving verplicht moeten worden voorgelegd. In onze statuten wordt hiervoor verwezen naar de betreffende wetsartikelen. Zie voor meer informatie ook het verslag raad van commissarissen.

Actualisatie governancestukken

In 2022 hebben we de algemene governance documenten, zoals statuten, bestuursreglement, reglement raad van commissarissen en haar commissies en het governancekader, herijkt. Een belangrijke kapstok voor het bestuur en toezicht. Onder meer gezien de gewijzigde wetgeving - woningwet en wet bestuur en toezicht rechtspersonen (WBTR) - bestond de behoefte deze documenten te actualiseren. Daarbij was ook de wens om qua tone-of-voice de stukken beter te laten aansluiten bij het huidige Lefier.

Bij het actualiseren van de statuten en reglementen is ervoor gekozen om, waar dat kon, gebruik te maken van de modelstatuten en reglementen van Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties. De modelstatuten zijn in basis afgestemd met de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Ook vergemakkelijkt dit het actueel houden van de documenten. Aedes zorgt waar nodig en gewenst van een toegelichte aanpassing, passend bij de geldende wet- en regelgeving. Op basis van de geactualiseerde stukken wordt een Governance-agenda 2023 opgesteld.

Begin 2023 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) haar goedkeuring gegeven en is de akte gepasseerd bij de notaris. De stukken zijn aansluitend gedeeld via de website van Lefier.

8.2. Bestuur

Lefier kent een eenhoofdig bestuur, mevrouw Elles Dost. Zij is resultaatverantwoordelijk voor de gehele corporatie en haar verbindingen. Samen met de drie directeuren – wonen & wijken, vastgoed en financiën & ondersteuning – ontwikkelt zij de strategische koers, vastgelegd in het ondernemingsplan. In 2021 heeft Lefier de koers opnieuw voor vier jaar vastgelegd in het ondernemingsplan ‘samen het verschil maken voor een betere buurt’. De opgave is daarbij van buiten naar binnen gehaald. En de koers heeft zijn inhoud gekregen in nauwe samenwerking met medewerkers, partners en huurders.

De bestuurder draagt de verantwoordelijkheid van het maatschappelijk kapitaal van de organisatie. Ze waarborgt een gezonde financiële positie, zodat de continuïteit van Lefier en haar maatschappelijke bijdrage geborgd is. Ze geeft daarbij nadrukkelijk aandacht aan het versterken en borgen van Lefier als klantgerichte organisatie, die georganiseerd is rondom de dienstverleningsprocessen vanuit het perspectief van de vraag van de huurder en passend bij de eisen van de tijd. Ze betreft actief de Lefier belanghouders bij het maken van het (strategisch) beleid en de uitvoering daarvan en positioneert Lefier als professionele samenwerkingspartij in het maatschappelijk veld, met name richting huurders, gemeenten en collega-corporaties. Ze zet daarvoor de professionele en vernieuwende werkorganisatie in, waarbij medewerkers verantwoordelijkheid nemen voor hun bijdrage aan de Lefier-doelen en management en directie dit ondersteunen en richting geven. Het laag belegde eigenaarschap en de ontwikkeling naar een meer volwassen organisatie met daarbij passende verhoudingen is hier onderdeel van. Deze ontwikkeling vertaalt zich door in een positieve Lefier-cultuur, waarin fouten gemaakt mogen worden als ervan geleerd wordt.

De taken en bevoegdheden van de bestuurder zijn vastgelegd in de statuten en verder uitgewerkt in het reglement bestuur.

Persoonsgegevens bestuurder

Sinds 1 januari 2020 is Elles (E.M.) Dost als bestuurder resultaatverantwoordelijk voor de gehele corporatie en haar verbindingen. Ze is geboren op 16 mei 1969. Elles Dost is benoemd als bestuurder per 1 januari 2020 en haar benoeming geldt tot en met 31 december 2023. Aansluitend kan ze herbenoemd worden voor wederom een periode van vier jaar.

PE-punten

Bestuurders zijn verplicht om over een periode van drie kalenderjaren 108 PE-punten (punten voor Permanente Educatie) te behalen. Er is geen minimaal aantal te behalen PE-punten per jaar. Elles Dost heeft in de afgelopen jaar de volgende PE Punten* opgebouwd:

- 2022 – 86,5
- 2021 – 14
- 2020 – 10,5
- 2019 – 177

Nevenfuncties

Naast haar functie als bestuurder, was Elles Dost in 2022:

- lid RvT Zorggroep Groningen
- bestuurslid Menno Jeltemastichting Niekerk
- bestuurslid stichting Vesting Oudeschans

Strijdige belangen

Elke vorm of schijn van belangenverstrengeling tussen Lefier en de bestuurder wordt vermeden of maatregelen voor getroffen. In 2022 was er geen sprake van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder, zoals bedoeld in artikel 3.7 van de Governancecode Woningcorporaties.

Klokkenluider en gedragswijzer

Lefier hecht er veel waarde aan dat haar werknemers op een adequate en veilige manier melding kunnen maken van eventuele vermoedens van ernstige misstanden binnen de organisatie. De klokkenluiderregeling maakt het mogelijk dat iedere medewerker misstanden kan melden, dat alle meldingen serieus en volgens een bepaalde procedure worden behandeld en dat de 'klokkenluider' in alle vertrouwelijkheid zijn vermoeden kan uiten en persoonlijk geen negatieve gevolgen van zijn melding ondervindt. De klokkenluiderregeling die Lefier heeft opgesteld is in lijn met de gedragswijzer, die een aantal gedragsregels bevat waaraan medewerkers zich dienen te houden. Wil je als medewerker van Lefier vertrouwelijk met iemand in gesprek omdat je onregelmatigheden constateert, dan kan dat bij de Vertrouwenspersoon of bij het externe Centraal Meldpunt van Lefier.

Op 20 december 2022 is de Tweede Kamer akkoord gegaan met het voorstel voor de Wet bescherming Klokkenluiders. Daarmee is de invoering van de nieuwe klokkenluiderswet weer een stap dichterbij. Het is voorlopig nog niet met zekerheid te zeggen wanneer de wet in werking zal treden. Eerst moet ook de Eerste Kamer het akkoord geven. We volgen als Lefier de ontwikkelingen op de voet en als nodig passen we onze werkwijze en onderliggende stukken aan.

Compliance

Het compliance team van Lefier bestaat uit een brede vertegenwoordiging uit de organisatie en heeft periodiek afstemming met de MT's over actualiteiten en lopende acties op het gebied van compliance. Afgelopen jaar heeft het compliance team een aantal trainingen gevolgd op het gebied van compliance. Relevante onderwerpen worden gevolgd en waar nodig wordt hierop actie ondernomen. Wet- en regelgeving wordt binnen Lefier geborgd vanuit beleid en belegd bij de uitvoering n(proceseigenaar) in de eerste lijn.

Afgelopen jaar zijn een aantal onderwerpen benoemd die onze specifieke aandacht hebben gehad:

- Verplichting Rookmelders 1 juli 2022: projectmatige aanpak om rookmelders tijdig te vervangen.
- In onze vastgoedbesluiten is aandacht voor mogelijke gevolgen van het Didam-arrest en stikstof onderzoek.
- Nieuwe uniforme huurvoorwaarden zijn vastgesteld en geïmplementeerd.
- Verplichting NEN-2580 31 december 2022. De verplichting als onderdeel van de marktwaardering is uitgesteld naar 2023. We hebben de NEN-rapportages en zorgen in 2023 voor borging van uniforme vierkante meters in onze systemen.
- De nationale prestatieafspraken hebben veel impact op Lefier, diverse onderwerpen komen hieruit naar voren en zullen nog onderdeel moeten worden van onze interne processen. Op een aantal onderwerpen wordt nieuwe wet- en regelgeving aangekondigd. Deze ontwikkelingen worden nauwgezet gevolgd. Per onderwerp is een eigenaar benoemd.
- Mogelijke Europese aanbesteding. We hebben onze opdrachtverstrekking tegen het licht gehouden in relatie tot de mogelijke Europese aanbestedingsplicht en volgen nauwgezet de ontwikkelingen.
- Omgevingswet en wet Kwaliteitsborging. De ontwikkelingen van deze wetten volgen we, we zorgen dat medewerkers hier voldoende kennis van hebben zodat we hier klaar voor zijn als de wetten van kracht worden.

8.3. Toezicht

Intern toezicht

Het interne toezicht voor Lefier is belegd bij de raad van commissarissen (RvC). De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de organisatie. Ze geeft gevraagd en ongevraagd advies en heeft een werkgeversrol voor de bestuurder.

De RvC handelt op basis van het reglement raad van commissarissen. Drie commissies – commissie bestuurszaken, auditcommissie en commissie maatschappelijk presteren – adviseren de raad over onderwerpen binnen hun taakgebied en bereiden de besluitvorming van de raad voor. De RvC geeft daarnaast goedkeuring aan het interne auditplan en treedt op als opdrachtgever voor de externe accountant. Zie verder ook het verslag raad van commissarissen.

Extern toezicht

Autoriteit woningcorporaties

Lefier kent diverse externe toezichthouders. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is de belangrijkste toezichthouder. De Aw houdt toezicht op het gedrag en de integriteit van de woningcorporaties en op hun financiële beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de realisatie van de volkshuisvestelijke prestaties. De Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben hun samenwerking de afgelopen jaren geïntensiveerd en een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld en voert hier jaarlijks onderzoek naar uit.

Toezichtsbrief Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op 27 december 2022 ontvingen wij de jaarlijkse toezichtsbrief van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gebaseerd op het gezamenlijke beoordelingskader. Het basisonderzoek gaf geen aanleiding voor nader onderzoek. De risico-inschatting voor Lefier is ook dit jaar benoemd als 'laag' op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dan ook dat de Autoriteit ons geen interventies oplegt of toezichtafspraken maakt. De Aw constateert dat binnen Lefier veel aandacht is voor organisatieontwikkeling en organisatiecultuur. Het

daadwerkelijk realiseren van de extra investeringen en de doelstellingen uit het ondernemingsplan vraagt het nodige van de organisatie. De Aw stelt dat Lefier zich hiervan bewust is en de komende jaren verder werkt aan een optimale personele bezetting. De Aw heeft het vertrouwen dat Lefier de maatschappelijke opgave kan realiseren.

Er zijn in het verslagjaar geen formele meldingen gedaan bij de Aw.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat Lefier tegen gunstige voorwaarden geld kan lenen door garanties te verstrekken aan financiers. Ze stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast gebaseerd op de financial risks (dVi en dPi) en de business risks (24 kwalitatieve business risk vragen). De risicoscore bepaalt de ruimte voor groei van de leningportefeuille, de mogelijkheden voor herfinanciering en de periode waarvoor WSW het borgingsplafond vaststelt.

Beoordeling risicoprofiel WSW

Het WSW oordeelt – op basis van gesprek in oktober en diverse beleidsstukken – dat het risicoprofiel licht verbeterd naar gemiddeld laag. Lefier blijft voor WSW een corporatie met een gezond risicoprofiel. Zij vindt de kwaliteit van het bedrijfs- en managementmodel van Lefier van voldoende niveau, evenals de interne sturing en beheersing. Gecombineerd met haar beeld van de financiële positie, kwalificeert de WSW Lefier als een solide corporatie.

In het gesprek dat gevoerd is, is ingegaan op het transitieprogramma en de versnelling die Lefier voorziet in haar investeringen ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting vanuit de Nationale en lokale prestatieafspraken en ook een mogelijke toevoeging in tijdelijke huisvesting. Het WSW verwacht dat Lefier voor de eerstkomende jaren financieel voldoende ruimte heeft om een hoger investeringsniveau te kunnen dragen. Wel is zij benieuwd naar de financiële haalbaarheid op langere termijn.

Autoriteit Persoonsgegevens

De Autoriteit Persoonsgegevens (AP) ziet toe op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Datalekken en de acties en nadere beheersing die wij hierop treffen, melden wij dit indien nodig bij de AP.

In 2022 hebben wij één melding gedaan van een datalek bij de AP. Het betrof het foutief delen van gegevens aan de zittende huurder bij een eenzijdige huuropzegging. De AP heeft geen aanvullende actie/informatie gevraagd naar aanleiding van de melding.

Accountant

De externe accountant, PWC, controleert in opdracht van de RvC de jaarrekening van Lefier en overige verantwoordingen zoals voorgeschreven in de Woningwet. De accountant rapporteert aan het bestuur en de RvC over haar bevindingen. Lefier krijgt in 2023 een nieuwe accountant, het selectieproces hiertoe heeft in 2022 plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in de keuze voor Deloitte (boekjaar 2023). Zie ook de volgende paragraaf, verslag raad van commissarissen, voor een toelichting op selectieproces.

8.4. Verslag raad van commissarissen (RvC)

De raad van commissarissen (RvC) van Lefier houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de organisatie. De raad geeft gevraagd en ongevraagd advies en heeft een werkgeversrol voor de bestuurder, daarnaast heeft zij een netwerkfunctie. De raad richt zich in haar handelen naar het te behartigen algemeen maatschappelijk belang, naar het belang van de betrokken stakeholders - primair de (toekomstige) huurders en de gemeenten - en naar het belang van de organisatie.



Algemene reflectie op 2022

In een pas verschenen kinderboek vraagt een panda aan een kleine draak wat het belangrijkste is, het doel of de reis. De kleine draak denkt even na en antwoordt; het gezelschap! Een belangrijk besef. Uiteraard heeft de corporatie haar doelen en zijn de plannen om er te komen van groot belang. Het zijn uiteindelijk de mensen die het gezamenlijk vormgeven op alle niveaus. Zonder deze samenwerking van getalenteerde mensen op alle niveaus wordt geen doel bereikt. Een reflectie van de raad van commissarissen kan daarom niet anders dan beginnen met het verwoorden van dit besef en de waardering voor het Lefier directie- en managementteam en alle medewerkers evenals het noemen van de doelgroep waarvoor we ons collectief in zetten.

Bestaansrecht ontleend aan huurdersbelang

Ook de raad van Lefier ontleent haar bestaansrecht primair aan het huurdersbelang. Daarmee zijn we als RvC dienend. Onze meervoudige rol van toezichthouders, werkgever, netwerkbiider en adviseur/sparringpartner stond ook in 2022 in het teken van die opgave. Hoe vullen we onze rol zo in dat we voor de bestuurder, directie en de

medewerkers van Lefier de condities scheppen om het huurdersbelang te dienen én de talenten daartoe zo goed mogelijk inzetten.

Wat hebben onze huurders nodig en hoe betrekken wij hen en hun leef- en woonomgeving bij de corporatie? Hoe betaalbaar, comfortabel en duurzaam is hun woning? Worden zij op tijd en goed geholpen, bijvoorbeeld met het onderhoud van hun woning? Vinden we de juiste balans tussen individuele wensen en collectieve mogelijkheden? Tussen wensen en noodzaak? Hoe spelen wij in op actuele ontwikkelingen zoals (dreigende) energiearmoede? Benutten we de kwaliteiten van de Lefier-medewerkers voldoende? Wat is nodig om goede mensen te behouden voor de organisatie? Een lichte frustratie waar je als RvC mee moet leren omgaan is dat je eigenlijk altijd meer zou willen doen, meer gesprekken met huurders, met medewerkers. Een prachtig moment vond ik hoe we samen met huurdersvertegenwoordigers en een aantal medewerkers eind 2022 een avond gingen koken. Rollen doen er niet meer toe. Je volgt als RvC lid de instructies van een van onze huurders omdat die veel beter weet hoe je die saus maakt. De mooiste gesprekken vonden daar plaats. Papieren stukken komen tot leven.

Complexiteit vraagt scenario-denken

De bestuurlijke uitdagingen namen toe in 2022. Het was immers een turbulent jaar waarin aan oude zekerheden is gerammeld. De oorlog in Oekraïne, met verschrikkelijk leed voor haar inwoners en enorme maatschappelijke impact voor heel Europa. We zagen onder meer de energiekosten voor een deel van onze huurders exorbitant stijgen en kwamen door materiaal-schaarste plannings onder druk te staan. Deze ontwikkelingen brachten een nieuwe context voor toetsing door RvC en hebben nadrukkelijk invloed gehad op de gesprekken in de RvC vergaderingen. 'Wat kunnen we doen?' 'Moeten we wat doen?' 'Wat willen we doen?' Naast de reguliere thema's is er meer aandacht gevraagd voor het scenario-denken, 'wat als?'. Bij de doordachte blik op de toekomst hoorden ook onderwerpen als 'Impactanalyse' en de 'Portefeuillestrategie 2023-2032'. Samen met de bestuurder en het directieteam spraken we over de mogelijke scenario's en de invloeden daarop. Ook namen we samen verdiepende tijd voor de onderwerpen, zoals informatisering en de veiligheidsrisico's die daarmee samenhangen' en 'de aanpak van het dagelijks onderhoud'.

Kwaliteit van het collectief

We ontwikkelden ons als RvC-team het afgelopen jaar door in onze samenwerking. De diversiteit van achtergronden van de leden versterkte wederom de kwaliteit van het collectief. Niets blijft ongezegd, we kunnen dit aan als team. Zowel onderling als in de relatie met de bestuurder. De sfeer tijdens de vergaderingen is constructief scherp. Elke vergadering wordt afgesloten met een terugblik op het proces. Daarnaast toetsen we bij elkaar ook regelmatig de 'bij nader inzien' beelden.

De meeste voornemens die we in 2021 hebben gedaan tijdens de evaluatie zijn omgezet in handelen. Daar waar het aanvankelijk nog niet gelukt was om meer tijd en rust te nemen voor verdiepende thema's, met Corona als 'vertrager' namen we gaandeweg 2022 meer rust om themagewijs te verdiepen, samen met het directieteam en soms aangevuld met een delegatie uit de organisatie. Dit laatste vinden we belangrijk ten dienste van de collectieve bestuurlijke wijsheid waar de uitdagingen om vragen.

Belang van nabijheid en samenwerking

In 2022 ging de wereld na Corona weer open. Veel viel terug tot 'vanouds'. Ook bleef er iets achter, een besef van het belang van contact in nabijheid én een nieuwere vorm van vergaderen en afstemmen. De raad heeft het afgelopen jaar de samenwerking met de bestuurder wederom als constructief en professioneel ervaren. Onder de

leiding van Elles Dost en haar team ontwikkelt Lefier zich verder als grote professionele corporatie. De RvC is ook blij met de nieuwe bestuurssecretaris die haar proces in 2022 uitstekend heeft ondersteund.

Zelfevaluatie

Vanuit de principes van de Governancecode woningcorporaties houden we als RvC ieder jaar een zelfevaluatie. Ook dit jaar hebben we ons daarbij extern laten begeleiden, waarbij het bureau – Phyleon – individuele voorgesprekken heeft gehouden. Het gekozen motto hierbij was 'Evaluation is not to prove but to improve'.

Wat we – wederom – hebben vastgesteld is dat we als RvC van Lefier divers zijn. Dat laat zich zien in de verschillende persoonlijkheden/karakters, ervaring en zittingstermijn. Dat is een rijk gegeven. De kracht zit hem erin om deze veelkleurigheid en pluriformiteit te gebruiken voor de verdieping. Dit door het oordeel te verkennen, meer dan elkaar te gaan overtuigen. Gekoppeld aan de proportionaliteit van een vraagstuk, wat we noemen als de constructieve confrontatie in de conversatie. De externe begeleiders verwoordden het als volgt: 'Concluderend stellen we vast dat er sprake is van een goede en harmonieuze samenwerking binnen de RvC en met de bestuurder, waar de echte dilemma's niet geschuwd worden.'

Scherp aan de wind zeilen

Roerige tijden doen een sterk beroep op leiderschap op alle niveaus, op scherp aan de wind zeilen. Daartoe daagde 2022 uit. Als RvC kijken we dan ook terug op een jaar waar ieder in dit proces haar en zijn verantwoordelijkheid nam, waar er weer mogelijke verbeteringen zichtbaar werden en waar de goede gesprekken zijn gevoerd, alles ten dienste van onze huurders.

Samenstelling raad van commissarissen Lefier

Leden/geboortedatum/profiel	Functie RvC en RvC-commissie	Beroep en nevenfuncties
<p>De heer drs. E.V. (Eric) Koenen geboortejaar: 1958</p> <p><i>profiel:</i> <i>bestuur & governance</i></p>	<p>Voorzitter</p> <p>lid commissie bestuurszaken</p>	<p>Beroep:</p> <p>DGA/Partner Doortwerthgroep bv DGA/Partner Academie voor Interventiekunde bv</p> <p>Nevenfuncties:</p> <p>voorzitter RvC volkshuisvesting Arnhem lid RvC Breda</p>
<p>De heer drs. ing. L.T. (Leendert) van Bloois geboortejaar: 1954</p> <p><i>profiel:</i> <i>finance & control</i></p>	<p>Vicevoorzitter</p> <p>lid auditcommissie</p> <p>voorzitter commissie bestuurszaken</p>	<p>Nevenfuncties:</p> <p>lid raad van toezicht van het Flevo-landschap voorzitter RvC Woningstichting Naarden lid RvT Zorggroep Apeldoorn (tot 1-6-2022) lid RvT Stichting Maeykehiem</p>
<p>Mevrouw W. (Ineke) van Gent geboortejaar: 1957</p> <p><i>profiel:</i> <i>maatschappelijk & volkshuisvestelijk</i></p>	<p>Lid</p> <p>lid op voordracht van huurdersorganisaties voorzitter commissie maatschappelijk presteren</p>	<p>Beroep:</p> <p>burgemeester Schiermonnikoog</p> <p>Nevenfuncties:</p> <p>ply. lid samenwerkingsverband BES eilanden ply. lid interbestuurlijk dossierteam (IBT) lid overlegorgaan Nationaal Park Schiermonnikoog voorzitter veiligheid advies commissie wadlopen lid omgevingsberaad Waddengebied voorzitter programma naar een rijke Waddenzee lid stuurgroep regionale Energietransitie Friesland DB-lid van gemeenschappelijke regeling "De Waddeneilanden" voorzitter adviescollege openbaarheid en informatiehuishouding</p>
<p>De heer drs. W. (Wichert) van Olst RA geboortejaar: 1966</p> <p><i>profiel:</i> <i>finance & control</i></p>	<p>Lid</p> <p>voorzitter auditcommissie</p>	<p>Beroep:</p> <p>Zelfstandig financieel en organisatieadviseur/DGA van drs. W. van Olst Beheer B.V</p> <p>Nevenfuncties:</p> <p>lid RvC Woningstichting Veenvesters in Veenendaal lid ledenraad Univé Stad en Land penningmeester van Stichting Leergeld Oost Betuwe lid RvC Stichting Waardwonen in Huissen</p>
<p>Mevrouw drs. H. (Houkje) Rijpstra geboortejaar: 1963</p> <p><i>profiel:</i> <i>maatschappelijk & volkshuisvestelijk duurzaamheid</i></p>	<p>Lid</p> <p>lid op voordracht van huurdersorganisaties lid commissie maatschappelijk presteren</p>	<p>Beroep:</p> <p>directeur-bestuurder RTV Omrop Fryslân</p> <p>Nevenfuncties:</p> <p>n.v.t.</p>

Benoemingen en herbenoemingen

Er hebben zich in 2022 geen (her)benoemingen voorgedaan. In 2023 zal het proces tot herbenoeming van de bestuurder worden opgestart. Herbenoeming moet plaats hebben gevonden uiterlijk 31 december 2023.

Rooster van aftreden

Naam	Benoemd op	Herbenoembaar op	(Uiterste) datum van aftreden
De heer drs. E.V. (Eric) Koenen <i>voorzitter</i>	24-11-2017 herbenoemd per 24-11-2021	Niet	24-11-2025
De heer drs. Ing. L.T. (Leendert) van Bloois <i>vicevoorzitter</i>	10-5-2016, herbenoemd per 10-5-2020	Niet	10-05-2024
Mevrouw W. van Gent (Ineke) <i>op voordracht van huurdersorganisaties</i>	1-1-2017, herbenoemd per 01-01-2021	Niet	01-01-2025
De heer drs. W. (Wichert) van Olst RA	07-04-2020	7-4-2024	07-04-2028
Mevrouw drs. H. (Houkje) Rijpstra <i>op voordracht van huurdersorganisaties</i>	19-04-2021	19-04-2025	19-04-2029

Toezicht en toetsingskader

Als RvC van Lefier laten we ons leiden door een toezicht- en toetsingskader. Het toezichtkader bestaat uit wet- en regelgeving, de Governancecode Woningcorporaties en de eigen statuten en reglementen. Het hart van ons toetsingskader is het ondernemingsplan 2021-2025 'samen het verschil maken voor een betere buurt'. Deze vormt samen met onder meer de prestatieafspraken en verdiepende beleidsdocumenten de toetsstenen voor Lefier. Zie ook paragraaf 7.1. Governance.

Voor 2021-2023 staan als specifieke speerpunten benoemd:

Externe focus

- Lefier als klantgerichte organisatie, georganiseerd rondom de dienstverleningsprocessen vanuit het perspectief van de vraag van de huurder, passend bij de eisen van de tijd.
- Lefier als professionele samenwerkingspartij in het maatschappelijk veld, richting huurders, gemeenten en collega-corporaties.
- Optimaal inzetten op betaalbaarheid, zonder de goede balans te verliezen; ook betaalbaarheid heeft een prijs.
- Verbeteren van communicatie met huurders, tijdiger signaleren, meer in verbinding zijn, minder zenden en meer luisteren.

Interne focus

- Het borgen van de financiële continuïteit en het investeringsvermogen. Het toetsen van de bodem onder een duurzaam gezonde organisatie die risico's beheerst én innovatief durft te stretchen.
- Ontwikkeling en professionalisering van de organisatie, de manier waarop de organisatie-inrichting de doelen ondersteunt. Waarbij alle medewerkers verantwoordelijkheid voelen en nemen voor hun bijdrage aan de doelen van Lefier en management en directie dit ondersteunen en richting geven.
- Vertalen van deze ontwikkeling in een Lefier-cultuur waarin mensen zich veilig voelen en een constructieve bijdrage leveren aan de organisatiedoelstellingen én - in de mate waarin dat nodig is - in aanpassing van de organisatie. Het leggen van eigenaarschap bij ieder die dat kan dragen en de ontwikkeling naar een volwassener organisatie met daarbij passende verhoudingen is hier onderdeel van.

Vergaderingen en (verdiepende) bijeenkomsten

Regulier overleg en besluitvorming

Als raad kwamen we in 2022 in totaal zeven keer bijeen in een fysieke bijeenkomst. Zes keer voor een reguliere RvC-vergadering, waar naast het bespreken van de reguliere agendapunten ook ruim aandacht werd besteed aan verdiepende gesprekken via themabijeenkomsten. Eén keer kwamen we als raad bijeen voor de jaarlijkse zelfevaluatie, deze keer onder externe begeleiding en gedeeltelijk in aanwezigheid van de bestuurder. Eén keer is gezien extra benodigde tijd een aanvullende online vergadering gehouden. En voor één investeringsvoorstel hebben we onze goedkeuring verleend via een mailconsultatie.

Ondernemingsraad

In 2022 heeft tweemaal een overleg plaatsgevonden volgens artikel 24 WOR tussen (delegatie) RvC, OR en bestuurder. We noemen dat het voor- en najaarsoverleg. Het waren goede en informele gesprekken, waarbij onder meer aandacht voor de herinrichting van de organisatie en kennismaking met de nieuwe OR, die per 1 maart zitting heeft genomen. Ook hebben we met de OR het gesprek gevoerd zonder aanwezigheid van de bestuurder. In dit gesprek werd bevestigd dat de OR in alle ruimte het gesprek met de bestuurder heeft kunnen voeren.

Huurdersorganisaties

We zijn als raad ook in 2022, middels de commissie maatschappelijk presteren, goed in contact geweest met de huurdersorganisaties. Eind 2021 heeft de commissie een actieve rondgang langs alle huurdersorganisaties gehouden. Veel thema's, praktijkvoorbeelden, goede én slechte voorbeelden en anekdotes passeerden de revue. In 2022 hebben we als raad actief gemonitord of en hoe de verbeteractiviteiten vervolg hebben gekregen. In november heeft bijna de voltallige RvC samen met vertegenwoordiging van de Lefier organisatie een informeel

overleg met de huurdersorganisaties gehad. Dit in de vorm van een kookworkshop, waarbij ruim de gelegenheid was tot het bespreken van actuele thema's zoals onder meer betaalbaarheid, energiearmoede en verduurzaming. Een mooie, constructieve ontmoeting.

Accountant

De auditcommissie heeft ook in 2022 constructief overleg met de externe accountant gehad; waaronder het jaarlijks gesprek buiten aanwezigheid van de bestuurder.

Selectie nieuwe accountant

De maximale opdrachtduur van de externe accountant is 10 jaar. Dit is voor Lefier aanleiding geweest om een analyse te maken gericht op een goede afweging wanneer een geschikt moment zou zijn om van externe accountant te wisselen. Hierbij zijn diverse onderwerpen besproken zoals samenwerking, team, ontwikkeling Lefier, OOB-status en fiscaal adviseur. Op basis van deze analyse hebben we als raad besloten een nieuwe accountant te benoemen per boekjaar 2023.

Het selectieproces voor de benoeming van een nieuwe externe accountant hebben we in juni 2022 opgestart. In de selectiecommissie zat een brede vertegenwoordiging vanuit de raad, bestuur en de werkorganisatie. De selectie van de accountant is uitgevoerd aan de hand van een benoemingsprocedure, vooraf vastgestelde selectiecriteria en met geselecteerde accountantsorganisaties. Meerdere partijen zijn hiervoor aangeschreven en beoordeeld op de selectiecriteria. De winnende inschrijving is Deloitte. De keuze voor Deloitte ligt onder meer in het feit dat ze goed aansluiten op de behoeften van Lefier, zoals een aantal belangrijke opgaven uit het ondernemingsplan.

Reguliere onderwerpen en verdiepingsthema's

De doelen uit ondernemingsplan en onderliggend toezicht- en toetsingskader waren in 2022 leidend bij de thema's die we als raad hebben besproken en waar besluiten over zijn genomen. De reguliere thema's van belang, zoals de prioriteitenbrief, de portefeuillestrategie, investeringsbesluiten en auditplan passeerden de agenda van de raad. Zie ook het overzicht vergaderingen en besluiten, verderop in dit verslag.

Verdieping op thema's

De raad hecht waarde aan een goede balans tussen controle en verdieping/inspiratie. In de zelfevaluatie van begin 2022 is daarom afgesproken om een aantal verdiepingsthema's vast te stellen. Dit heeft geresulteerd in onderstaande thema-sessies, waarin het gesprek breed is gevoerd en waarbij dilemma's en onderliggende vragen aan bod kwamen. We hebben als raad deze sessies zeer gewaardeerd vanwege hun actuele inhoud en de goede voorbereiding door de organisatie. We beschouwen ze dan ook als waardevolle aanvulling op de reguliere vergaderpunten en in 2023 wordt hier dan ook zeker vervolg aan gegeven.

Energiebeleid: Waarbij onder meer de externe ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en energie voorbijkwamen, een doorkijk is genomen naar de komende jaren en gesproken is over de inzet van 'eenvoudige energiemaatregelen'.

Versterkingsopgave: Een totaaloverzicht met onder meer aandacht voor de aanpak, alle lopende regelingen en de ontwikkelingen/veranderingen op het 'aardbevingsdossier' van Lefier;

Trends in de bouw. Met onder meer een presentatie vanuit Vastgoed over de ontwikkelingen en een werkbezoek aan de woningfabriek Van Wijnen.

Leefbaarheid/wijkbezoek: Georganiseerd door het gebiedsteam Groningen van Lefier met aandacht voor de verzwaring sociale problematiek en woonoverlast, nieuwe woonvormen en concrete voorbeelden van de energieaanpak.

Cybersecurity: Waarbij de afdeling informatie en automatisering, samen met kennispartner Northwave de raad en een delegatie van de Lefier organisatie meenam in actuele ontwikkelingen en aandachtspunten vanuit toezicht op het gebied van informatiebeveiliging en cybersecurity.

Energiearmoede: Een overzicht van ontwikkelingen en activiteiten die Lefier op stapel heeft staan op korte en lange termijn.

Dagelijks onderhoud: Waarbij onder meer een vakman en een regiepartner aan tafel schoven om het gesprek te voeren over wat goed gaat en wat verbeterd kan worden.

Overzicht vergaderingen en besluiten

In bijlage 2 vindt u het overzicht over 2022 met de vergaderingen en de genomen besluiten.

PE Punten en deelname vergaderingen

Ook in 2022 hebben de leden van de raad diverse scholingsactiviteiten gevolgd en bijeenkomsten bezocht, en daarmee PE-punten behaald (zie tabel hieronder).

Naam	PE-punten in 2022	Deelname vergadering
E.V. Koenen	18	7 van 8
L.T. van Bloois	6	8 van 8
W. van Gent	5	7 van 8
W. van Olst	30	8 van 8
H. Rijpstra	6	8 van 8

Overzicht commissies, aantal vergaderingen en besproken onderwerpen

Commissie en Leden	Inhoud/verantwoordelijkheid	Overleg	Onderwerpen onder andere
Commissie bestuurszaken			
De heer L. van Bloois (voorzitter) de heer E. Koenen	Vorbereiding en deels uitvoering van bestuurszaken, waaronder: werkgeversrol naar bestuurder, samenstelling en functioneren RvC, statuten en reglementen bestuurszaken, bestuurskwaliteit in het algemeen.	3	Vorbereiden overleg met OR (artikel 24) toetsingskader en bestuursopdracht voortgangsgesprek en resultaatafspraken met bestuurder actualisatie governancestukken voorbereiden zelfevaluatie honorering RvC en bestuurder.
Auditcommissie			
De heer W. van Olst (voorzitter) de heer L. van Bloois	Ondersteuning op het gebied van 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 en voorbespreken vastgoed-investeringsbesluiten.	6	Tertiaalrapportages investeringsbesluiten auditjaarplan productenlijst 2022-2026 reflectie op verbeterinvesteringen in relatie tot ICR jaarverslag jaarrekening selectietraject accountant prioriteitenbrief aanpassing ITC reglement actualisering en borging data indexering vastgoedprojecten selectietraject fiscale adviseur NEN2580 Verbeteraudit inkoop actualisatie governancestukken VSO 2018 Position Paper PWC NEN2580 interimrapportage accountant jaarplan met meerjarenbegroting 2023 investeringsstatuut aankoopbesluit complex G.Meirstraat en S. Allendeplein
Commissie maatschappelijk presteren			
Mevr. I. van Gent (voorzitter) Mevr. H. Rijpstra	Overleg met bestuurder en adviseren over vraagstukken maatschappelijk rendement, zoals: huurprijsbeleid, kwaliteit dienstverlening, omgang met en participatie/invloed belanghouders (o.a. lokale overheden en huurdersorganisaties) en voorbespreken vastgoed-investeringsbesluiten.	6	Tertiaalrapportages investeringsbesluiten huurdersparticipatie jaarverslag jaarlijkse huurverhoging voortgang acties verslag huurdersronde prioriteitenbrief bod 2023 start "werkgroep anders wonen" en aanpak langer zelfstandig thuis verduurzamingsaanpak ervaringen van coördinator huurdersorganisaties actualisatie governancestukken stand van zaken klantenservice jaarplan met meerjarenbegroting 2023 aankoopbesluit complex G.Meirstraat en S. Allendeplein

Governancecode Woningcorporaties

De raad constateert dat het handelen van Lefier en de borging in het eigen governancekader past binnen de code. Ook ten aanzien van de eis dat bestuur en RvC een gezamenlijke visie op besturen en toezicht hebben, is geconstateerd dat dit in 2022 voldoende onderwerp van gesprek is geweest. Zie verder ook de paragraaf Governance in het jaarverslag.

Werkgeversrol

Gesprekscyclus bestuur

Als RvC hebben we ook de rol van werkgever en zijn we verantwoordelijk voor het toezicht op het functioneren van de bestuurder van Lefier. Daaronder valt ook de jaarlijkse evaluatie en beoordeling. En, wanneer dat nodig is, de benoeming, schorsing of het ontslag. De commissie bestuurszaken vervult primair deze rol. In het kader van de beoordeling van de bestuurder haalt de commissie wisselend intern en extern feedback op.

In 2022 heeft in februari een beoordelingsgesprek en planningsgesprek plaatsgevonden. Onder meer is in dat gesprek besproken dat de waardering voor de bestuurder, Elles Dost, groot is. Het betreft de wijze waarop zij de organisatie heeft geleid, met zowel oog voor de dagelijkse operatie als voor de implementatie van de vernieuwingen. De reorganisatie heeft aandacht gekregen. Besproken is toen verder dat in de tweede helft van het jaar een sterker accent gaat liggen op de ontwikkeling van de klantgerichtheid in de vorm van “klantreizen”. Huurdersorganisaties en klantpanels zullen een goede plek gaan krijgen in de ontwikkeling van beleid en uitvoering door middel van co-creatie (waar dat kan).

Ook is tijdens het gesprek vastgesteld dat in de positionering van Lefier veel is gedaan, de bestuurder gaat zich meer richten op de buitenwereld ‘Lefier als samenwerkingspartner’. Daarbij ziet de raad ook graag dat de bestuurder de ruimte neemt om de haar (Lefier) toekomstige rol te pakken op landelijk niveau. Zodat de opvattingen van de grootste corporatie van Noord-Nederland binnen Aedes en op het ministerie van Volkshuisvesting nog beter worden gehoord.

Lefier is als investerende corporatie goed op koers. Besproken is dat in 2022 het aanvullend van belang is helder te maken wat de reactie van Lefier is op de sterk veranderende externe omgeving (inflatie, energieprijzen, energiearmoede, bouwkosten, oorlog etc.) op onder andere de portefeuillestrategie en de begroting 2023. De professionalisering van de organisatie is ingezet. Daardoor wordt het beter mogelijk verantwoordelijkheden lager in de organisatie te leggen. Het ondernemingsplan kan nu verder worden vertaald in heldere doelen en resultaten. Ook de visie wordt belangrijk. Waar staat Lefier in 2025 en hoe volgen we dat? De bestuurder gaat de Nationale Leiderschap Leergang vanuit Comenius doen, deze is gestart op 1 juni 2022.

Bilateraal overleg

Ongeveer iedere drie weken heeft de voorzitter van de RvC een online bilateraal overleg met de bestuurder.

Onafhankelijkheid en bezoldiging RvC

Onafhankelijkheid en integriteit RvC

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

Bezoldiging RvC

Voor Lefier is hierbij 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.

Honorering RvC

- Leden raad van commissarissen: € 17.280 excl. BTW
- Voorzitter raad van commissarissen: € 25.920 excl. BTW.

De bedragen liggen binnen de maximale bezoldiging volgens WNT-regelgeving en het Besluit honoreringen toezichthouders van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties.

Declaraties RvC

Lefier vergoedt aan de leden van de raad van commissarissen de reiskosten, lidmaatschappen en opleidingen.

Toekomstvisie

Vernieuwingsprocessen en haar gevolgen bewegen zich zelden in een onafgebroken lijn naar boven. Iedere bestuurder en toezichthouder weet dat het golvende bewegingen zijn die vragen om stuurmanskunst. In 2023 spelen er veel zaken die goed in het oog moeten worden gehouden. Juist omdat de bestuurder enkele jaren geleden de doorontwikkeling in gang heeft gezet is Lefier berekend op de toekomst. De uitdaging ligt in het laveren tussen de meervoudige thema's zoals energiearmoede, duurzaamheidsinvesteringen, materiaalkostenstijgingen, behoud van goede medewerkers, huurdersparticipatie, bouwopgave, politieke agenda's etc.

In 2022 koos de RvC ervoor om de collectieve slimheid te verhogen en juist samen met bestuurder en directieteam de dilemma's die opdoemen te bespreken. Dit zal in 2023 onverminderd worden voortgezet. 'Niemand weet in zijn eentje genoeg' zei Plantus tweeduizend jaren geleden en dit is actueler dan ooit. Het vraagt een aanhoudend oog op de samenwerking. We continueren een klimaat waarin gezegd mag worden wat gezegd moet worden. Zowel door RvC, bestuurder en directieteam. Hierdoor voeden we collectieve slimheid.

Ook in 2023 zijn we op zoek naar de verhalen achter de cijfers. Weten vraagt immers meer dan meten. De verhalen brengen leefwereld en systeemwereld bij elkaar. Dat is een bestuurlijke uitdaging, met name in de zich aandienende bestuurlijke complexiteit

Namens de raad van commissarissen

Eric Koenen, voorzitter

8.5 Verslag ondernemingsraad



In dit jaarverslag kijken we terug naar het jaar 2022. Een jaar waarin veel is gebeurd, zowel binnen Lefier als extern in de wereld. Het jaar begon met de aanloop naar de start van Ons Nieuwe Lefier. Een herinrichting van de organisatie die zorgde voor behoorlijk wat personele verschuivingen en een op punten aangepaste organisatiestructuur. Precies in die periode werden verkiezingen uitgeschreven voor nieuwe OR-leden en namen enkele ervaren OR-leden afscheid.

De campagne om nieuwe OR-leden te werven was succesvol en leverde zeven nieuwe OR-leden op. Zij vormen samen met twee zittende OR-leden, Janna Speelman en Riëm Kamphuis, een nieuwe, negen personen sterke ondernemingsraad. De start van deze nieuwe ondernemingsraad viel vrijwel samen met de start van Ons Nieuwe Lefier. Veel was nieuw, anders en onbekend en vol enthousiasme zijn we aan de slag gegaan.

Gaandeweg kwamen we meer en meer in het proces en ritme. Zo hebben we de OR-training over medezeggenschap gevolgd. Dit bracht inzicht over de andere positie die je als lid van de OR hebt. Het maakt je meer bewust van hoe de dingen werken in de organisatie op het gebied van beleidsontwikkeling, besluitvorming, medezeggenschap. En ook welke rol wij daarin kunnen of hebben te spelen.

We hebben dit jaar de gelegenheid gehad om ons als ondernemingsraad te ontwikkelen doordat de organisatie zich in relatief rustig vaarwater bevond. Wij zorgden er onder andere voor dat geluiden vanuit de medewerkers bij de bestuurder terecht kwamen. Hierdoor werden twee instemmingsverzoeken ingetrokken. We hielden een achterbanraadpleging om de mening van onze collega's te peilen. Een goede wisselwerking en uitwisseling van standpunten, inzichten en oog voor het belang van de medewerkers en organisatie is de basis voor ons als OR in onze samenwerking met bestuurder, Raad van Commissarissen en collega's.

Voor de ondernemingsraad was 2022 ook het jaar:

- dat er afscheid is genomen van de OR-leden Douwe Bakker, Wilfred Schepers en Former Kuipers. Zij hebben zich jarenlang enthousiast en professioneel als ondernemingsraad lid ingezet in het realiseren van medezeggenschap voor alle collega's;
- dat wij op wisselende locaties vergaderen en er bewust voor gekozen hebben om dit te combineren met digitaal vergaderen;
- dat wij in het voor- een najaarsoverleg met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen en de bestuurder om tafel zaten. Wij spraken over de ontwikkelingen binnen Lefier, binnen de ondernemingsraad en in de wereld om ons heen;
- dat wij op een open, goede en constructieve manier hebben samengewerkt met onze bestuurder Elles Dost; de lijnen zijn kort met zowel Elles, de directie en HRM; dat wij in co-creatie mee hebben gewerkt aan de totstandkoming van de vragenlijst voor het medewerkerstevredenheidsonderzoek FIER!;
- dat wij vraagstukken voorbereiden in themagroepen, deelnemen als meedenker in werkgroepen van Lefier, waarna de bespreking in de OR vergadering efficiënter en effectiever gaat;

- dat wij met enige regelmaat een bijpraatafspraak hebben georganiseerd met de directeuren/managers over lopende bedrijfsprojecten.

Samenstelling

De ondernemingsraad bestaat vanaf 8 maart 2022 uit negen OR-leden:

Cindy Vugteveen (voorzitter), Sietze Bosman (vice-voorzitter), Janna Speelman, Riëm Kamphuis, Eddy de Vries, Gijs Bosman, Ellen Stutterheim, Jessica Kajuter en Ed de Winter. De ondersteuning van de OR wordt gedaan door de ambtelijk secretaris Annemarie Zieck.

Overleg

In 2022 overlegden we zeven keer met de bestuurder en twee keer met een delegatie van de RvC. Ook informeel wisten wij elkaar te vinden om zaken met elkaar uit te wisselen. Naast de advies- en instemmingsaanvragen besteedden we aandacht aan de verbinding als ondernemingsraad met de medewerkers en onderling als leden.

Adviesaanvragen

In 2022 zijn er geen adviesaanvragen behandeld.

Instemmingsverzoeken

In 2022 heeft de OR ingestemd met twee instemmingsverzoeken:

- Integriteitsscreening
- Vragenlijst FIER!

Vooruitblik 2023

Als ondernemingsraad blijven we ons in 2023 richten op verbinding, betrokkenheid en medezeggenschap met en voor de medewerkers en organisatie. Gezien de ambities van de organisatie houden we een vinger aan de pols als het gaat om bijvoorbeeld de werkdruk op de diverse afdelingen.

Wij zijn blij met het grote aantal collega's dat het onderzoek FIER! heeft ingevuld

Als ondernemingsraad houden wij de opvolging van de uitkomsten van het PMO-onderzoek en medewerkerstevredenheidsonderzoek FIER! nauwlettend in de gaten.

8.6. Juridische structuur



8.7. Verklaring bestuur

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 gelden voor toegelaten instellingen van de Woningwet.

De 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 RvC.

Het bestuur stelt jaarlijks de jaarrekening op. Vaststelling van de jaarrekening geschiedt door de RvC, nadat zij kennis hebben genomen van de bevindingen van de accountant.

Het bestuur van Lefier heeft de jaarrekening 2022 opgemaakt en heeft het jaarverslag 2022 vastgesteld. Het bestuur van Lefier verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, 28 april 2023

Elles Dost, bestuurder

8.8. Verklaring RvC

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

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

Groningen, 28 april 2023

E.V. Koenen (Eric)

L.T. van Bloois (Leendert)

W. van Gent (Ineke)

W. van Olst (Wichert)

H. Rijpstra (Houkje)

09 Jaarrekening en toelichting



9.1. Balans per 31 december 2022

ACTIVA	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA			
materiële vaste activa	9.8.1		
onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		14.128	16.581
vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.8.2	3.467.432	3.481.175
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.8.2	334.189	320.434
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.8.3	18.783	22.882
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.8.3	9.471	34.693
		3.829.875	3.859.184
financiële vaste activa	9.8.4		
deelnemingen		1	1
latente belastingvordering		22.998	22.926
uitgesteld hedge-resultaat		43.427	44.508
overige vorderingen		136	150
		66.562	67.585
totaal vaste activa		3.910.565	3.943.350
VLOTTENDE ACTIVA			
voorraden	9.8.5		
vastgoed bestemd voor de verkoop		4.845	5.675
		4.845	5.675
vorderingen	9.8.6		
huurdebiteuren		1.864	2.616
overige vorderingen		10.773	20.033
overlopende activa		1.767	2.561
		14.404	25.210
liquide middelen	9.8.7	10	3.031
totaal vlottende activa		19.259	33.916
TOTAAL ACTIVA		3.929.824	3.977.266

PASSIVA	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
eigen vermogen	9.8.8		
herwaarderingsreserve		2.523.468	2.608.202
overige reserves		271.553	238.646
		2.795.021	2.846.848
voorzieningen	9.8.9		
voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		46.744	28.913
overige voorzieningen		1.643	1.959
		48.387	30.872
langlopende schulden	9.8.10		
schulden/leningen overheid		2.831	5.586
schulden/leningen kredietinstellingen		983.343	939.325
verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		17.373	21.070
financiële leaseverplichtingen		616	928
overige schulden		509	440
		1.004.672	967.349
kortlopende schulden	9.8.11		
schulden aan kredietinstellingen		7.396	346
schulden aan overheid		2.754	904
aflossingsverplichtingen		12.965	53.035
schulden aan leveranciers		7.621	12.371
belastingen en premies sociale verzekering		4.889	6.396
schulden terzake van pensioenen		0	1
overlopende passiva		46.118	59.143
		81.743	132.196
TOTAAL PASSIVA		3.929.824	3.977.266

9.2. Functionele winst- en verliesrekening over 2022

	ref.	2022	2021
huuropbrengsten		184.508	179.992
opbrengsten servicecontracten		8.818	7.457
lasten servicecontracten		-9.256	-7.679
overheidsbijdragen		1	1
lasten verhuur en beheeractiviteiten		-13.522	-13.164
lasten onderhoudsactiviteiten		-62.005	-62.532
overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-18.834	-28.503
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.9.1	89.710	75.572
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		23.079	25.801
toegerekende organisatiekosten verkoop		-241	-243
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-15.929	-18.409
netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.9.2	6.909	7.149
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-50.484	-47.918
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (vgp)		-63.953	558.011
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vgp verkocht onder voorwaarden		-379	730
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vgp bestemd voor verkoop		81	-23
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9.3	-114.735	510.800
opbrengsten overige activiteiten		765	666
kosten overige activiteiten		-66	-135
netto resultaat overige activiteiten	9.9.4	699	531
overige organisatiekosten	9.9.5	-5.915	-21.589
leefbaarheid	9.9.6	-4.386	-3.919
wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		6.888	2.759
overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		457	17
rentelasten en soortgelijke kosten		-26.178	-26.242
financiële baten en lasten	9.9.7	-18.833	-23.466
resultaat voor belastingen		-46.551	545.078
belastingen	9.9.8	-5.276	-4.052
totaal van resultaat na belastingen		-51.827	541.026

9.3. Kasstroomoverzicht 2022

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	184.368	179.824
Vergoedingen	10.400	8.313
Overige bedrijfsontvangsten	3.912	9.784
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	0	6
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>198.681</i>	<i>197.927</i>
Erfpacht	20	20
Betalingen aan werknemers	22.159	22.258
Onderhoudsuitgaven	64.282	58.171
Overige bedrijfsuitgaven	40.771	36.039
Betaalde interest	25.654	27.702
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	572	113
Verhuurderheffing	3.004	12.789
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	1.565	1.151
Vennootschapsbelasting	3.569	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>161.595</i>	<i>158.242</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	37.086	39.686
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	20.835	22.442
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	802	261
Verkoopontvangsten grond	1.302	3.762
(Des)Investeringsontvangsten overige	465	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>	<i>23.403</i>	<i>26.465</i>
Nieuwbouw huur	23.255	51.509
Verbeteruitgaven	54.674	40.159
Aankoop	20.266	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.242	2.776
Sloopuitgaven	1.624	4.028
Investeringen overig	345	1.657
Externe kosten bij verkoop	675	292
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>	<i>102.081</i>	<i>100.420</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<i>-78.677</i>	<i>-73.955</i>

Ontvangsten overig	19.892	10.082
Uitgaven overig	0	4.326
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	<i>19.892</i>	<i>5.775</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-58.785	-68.180
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	65.000	86.903
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<i>65.000</i>	<i>86.903</i>
Aflossing geborgde leningen	52.881	66.179
Aflossing ongeborgde leningen	488	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-53.370</i>	<i>66.179</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.630	20.522
Toename (afname) van geldmiddelen	-10.069	-7.972
Wijziging kortgeld	7.048	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.032	11.004
Geldmiddelen aan het einde van de periode	10	3.032

De overige bedrijfsontvangsten worden gecorrigeerd voor de ontvangen gelden door het Instituut Mijnbouwschade Groningen. Hierdoor zijn de ontvangsten gecorrigeerd met € 3,9 miljoen. Dit heeft een positief effect op de berekening van de ICR, die hiermee uitkomt op 2,45 (2021: 2,43). Wanneer we deze correctie buiten beschouwing laten, dan komt de ICR uit op 2,29 (2021: 2,09).

9.4. Algemene toelichting

Activiteiten

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 vijf gemeenten: Borger-Odoorn, Emmen, Groningen, Midden-Groningen en Stadskanaal. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. De stichting heeft specifieke toelating in de regio Noord-Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Continuïteit

Het eigen vermogen van de stichting per 31 december 2022 bedraagt € 2,8 miljard positief (2021: € 2,8 miljard positief), de operationele kasstroom in 2022 € 37,1 miljoen (2021: € 39,7 miljoen) en de totale kasstroom € 10,1 miljoen negatief (2021: € 7,9 miljoen negatief). Financiering vindt plaats met kortlopende - en langlopende schulden, waaronder door banken en institutionele beleggers verstrekte geldleningen. Op basis van de communicatie met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verwachten wij dat de geborgde financiering zal worden gecontinueerd.

De Nationale Prestatieafspraken vergen veel van woningcorporaties en is sprake van toenemende onzekerheden in de vastgoedwaardering en de bouwkostenontwikkeling. De uitbreiding en de verduurzaming van het woningbezit wordt slechts gedeeltelijk gecompenseerd door het wegvallen van de verhuurderheffing.

Per 31 december 2022 wordt voldaan aan de ratio-vereisten en dit is eveneens de verwachting voor 2023 en 2024. Tevens bestaan voldoende sturingsmogelijkheden ten aanzien van de liquiditeit door de timing van de investeringen en verkopen. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Hoogezand in de gemeente Midden-Groningen. Lefier is feitelijk gevestigd op Winschoterdiep 50 te Groningen, Postbus 2102 CC te Emmen. Lefier is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 02028826.

Groepsverhoudingen

Lefier functioneert als hoofd van een groep, met Lefier Holding B.V. (100%) als enige deelneming. Aangezien deze deelneming van te verwaarlozen betekenis is wordt geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. Het gaat om de volgende deelnemingen:

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

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van een stelselwijziging.

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 9.5.4. Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van een aantal van de parameters (de vrijheidsgraden) binnen deze methodiek, is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2022 is een presentatiewijziging doorgevoerd ten aanzien van presentatie van de langlopende schulden. Deze presentatiewijziging heeft betrekking op de verantwoording embedded derivaten onder de langlopende schulden, in plaats van onder derivaten. Het totaal van de langlopende schulden blijft gelijk. Daarnaast is een presentatiewijziging doorgevoerd inzake de ontvangen energieprestatievergoeding (epv), deze dient onder de overige opbrengsten te worden verantwoord in plaats van onder de huuropbrengsten. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop aangepast. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

Oordelen en schattingen

Bij het toepassen 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. Wanneer het voor het geven van het vereiste inzicht (artikel 2:362 lid 1 BW) noodzakelijk is, hebben we de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de toelichting op de betreffende post van de jaarrekening.

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 maken we onderscheid 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 nemen we op onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. 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 in het verleden, nu en in de toekomst effect op onder meer de bedrijfsvoering en het vastgoed en de hieraan gerelateerde risico's.

In dit hoofdstuk gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Lefier:

1. De risico's en de beheersing daarvan;
2. De reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan;
3. De waarde en waarderingseffecten op het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling, en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen;
4. 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 geduid:

Vastgoed

Afnemende (leeg)waarde van het bezit en het risico op verdere waardedaling en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving (waardeschade). Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (indirecte waardeschade);

- 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 schade/kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingen 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

De Autoriteit volgt de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Lefier informeert 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, 6:184 BW en/of 6:162 BW in combinatie met artikel 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW).

In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen in werking getreden en daarbij is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) in 2021 gestart met de uitvoering van deze wet. Lefier gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM ofwel door het IMG. In het voorjaar van 2023 is het rapport verschenen van de Parlementaire enquêtecommissie. Het rapport genaamd "Groningers boven gas" is duidelijk: de belangen van de Groningers is structureel genegeerd.

2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Aardbevingsgebied (x € 100.000)	Aantal woningen	marktwaarde	WOZ waarde
Gemeente Midden Groningen	4.471	508	565
Gemeente Groningen	9.744	1.374	1.455

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

3. Schade aan onroerend goed

A. Herstelschade

Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingsschade werden door Lefier zelf afgehandeld en Lefier krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding van het IMG.

Het aantal schademeldingen is als volgt:

Meerjarig overzicht schademeldingen	2022	2021	2020	2019	2018
aantal schademeldingen	766	1.315	1.243	694	132
- waarvan geaccepteerd	338	917	1.060	479	86
- waarvan niet in behandeling/geen schade	31	177	-	-	-
- nog in behandeling/te behandelen	397	221	183	215	46
ontvangen vergoeding (x €1.000)	4.109	9.844	8.447	3.177	446

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

Aardbevingen en het risico daarop hebben een effect op de waarde van het Lefier bezit en daarmee de vastgoedwaardering van Lefier (waardedalingsschade). Dit effect werkt door 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 onderdeel van de vastgoedwaardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat zoals deze is opgenomen in de balans van Lefier. Hierbij zijn zowel 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 ten aanzien van de inschattingen bij de parameters zoals opgenomen in de vastgoedwaardering.

In 2022 hebben de betrokken Groningse woningcorporaties een akkoord bereikt met de NAM over de waardedaling van de woningen wat heeft geleid tot het beëindigen van de door de corporaties ingestelde schadestaatprocedure. Het schikkingsbedrag is ontvangen en in het resultaat verwerkt onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Over de fiscale verwerking vindt nog afstemming plaats met het Ministerie van EZK.

Voor de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is er waardedalingsschade, maar is het effect minder waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de toekomstige exploitatiekasstromen en de leegwaarde minder van belang is bij de waardebeoordeling. Voor de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar toelichting par. 5.4 (waarderingsgrondslagen) en par. 8.2 (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)

Lefier heeft woningen in het aardbevingsgebied die hersteld en verstevigd 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. De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het bestuursakkoord uit 2020. Aan deze afspraken zijn tevens diverse geldstromen gekoppeld in de vorm van rechtstreekse uitkering van bedragen dan wel in de vorm van (veelal woning-gebonden) subsidies. Ook Lefier valt onder de regelingen die zijn vastgelegd in het Bestuursakkoord. Aan de hand van versterkingsadviezen heeft Lefier de mogelijkheid om deze subsidies aan te vragen en in te zetten voor verduurzamings-/verbeterwerkzaamheden aan de woningen.

Batch 1581

Voor de 104 woningen van Lefier die vallen in de Batch 1581 (de groep van 1.581 woningen die vanuit het oude versterkingsprogramma van de NCG al geïnspecteerd zijn, inclusief versterkingsadviezen) is een besluit genomen over de aanpak. Alles is erop gericht om in ieder geval 76 woningen middels sloop/nieuwbouw te vervangen voor nieuwe, energiezuinige woningen. De planvorming en voorbereidingen hiervoor zijn in volle gang, maar vergt tijd en maatwerk. Dit houdt mede verband met tijdelijke huisvesting en "versnipperd bezit", waardoor we ook gesprekken voeren met particuliere eigenaren. Het project zal het nodige vergen van de bewoners in het gebied.

Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen

Sinds 10 juli 2021 is de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid voor woningcorporaties om subsidie aan te vragen voor tegemoetkoming van hun huurders en voor verduurzaming, onderhoud en verbetering van hun bezit in het aardbevingsgebied. Van het totaal beschikbare bedrag ad € 135 miljoen, heeft Lefier € 29,5 miljoen toegezegd gekregen. Inmiddels heeft Lefier hiervan € 19,8 miljoen ontvangen. Het overige heeft Lefier in het voorjaar van 2023 ontvangen. In het najaar van 2021 heeft Lefier haar huurders (bijna 6.000) in het aardbevingsgebied conform de regeling € 750 tegemoetkoming uitbetaald. Het overige subsidiegeld staat ter beschikking voor projecten in de gemeente Midden-Groningen en de meest oosterlijke wijken van de Stad Groningen. Per balansdatum heeft Lefier nog een vordering op het Rijk als gevolg van deze regeling van € 9,7 miljoen (in de balans onder overige vorderingen). Het subsidiegeld is per 31 december 2022 volledig toegewezen aan gerealiseerde/onderhanden verduurzamingsprojecten.

D. 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 akkoord bereikt met het Ministerie van BZK over de vergoeding van overheadkosten voor de periode 2014-2020. Voor de periode vanaf 2021 zijn nieuwe afspraken gemaakt met het Ministerie van BZK (vanaf 2023 Ministerie van EZK) voor maximaal € 350.000 gezamenlijk aan overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de subsidieverlening allereerst de in het kader van de bevingproblematiek voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele Groningse corporaties.

4. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2022. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken 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.

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 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	financieringskasstromen
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	-	-

9.5. Grondslagen voor waardering activa en passiva

9.5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Wet normering topinkomens ('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.

9.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

9.5.3 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.

Lefier 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 in de winst- en verliesrekening verantwoord op basis van de componentenbenadering en indien deze niet levensduurverlengend zijn.

9.5.4 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 herstelkosten 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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het 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 bedrijfsonroerend 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 achtneming 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 waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). 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 waarderen marktwaarde 2022').

Marktwaaarde 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 waarderen marktwaaarde toe.

De berekening van de marktwaaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 in de balans opgenomen 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 markthuurlen, 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 waarderen marktwaarde 2022* voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woonegelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurindex gereguleerde woningen	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurindex geliberaliseerde woningen	3,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud doorexpluiten per vhe	
EGW	€ 1.426 - € 2.066
MGW	€ 1.199 - € 2.189
Studenteneenheid - zelfstandig	€ 1.255 - € 2.204
Studenteneenheid - onzelfstandig	€ 390 - € 1.680
Zorgenheid (extramuraal)	nvt

Beheerkosten per vhe	2022	2021
EGW	481	467
MGW	472	459
Studenteneenheid	445	432
Zorgenheid (extramuraal)	435	423
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%-0,21%	0,17%-0,22%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% WOZ)	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0	0,33%
Huurderving (% van de theoretische huursom)	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	9,40%	8,96%
Mutatiekans bij uitponden	9,40%	8,96%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,20%
Disconteringsvoet	5,10%	4,80%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021: € 555) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,50 /€ 7,90	€ 6,00 /€ 7,30
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,90 /€ 13,20	€ 10,10 /€ 12,20
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,33%-1,02%	0,20%-0,53%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,12%
Disconteringsvoet	6,43%	5,96%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	10,5	9,30
Mutatieonderhoud per m2 bvo	13,2	12,20
Beheerkosten	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,33%-1,02%	0,20%-0,53%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% WOZ)	0,35%	0,33%
Disconteringsvoet	6,43%	5,96%

Lefier heeft de in het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022* voorgeschreven parameters 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 Handboek, 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 noordelijke corporaties en in afstemming met taxateur
Disconteringsvoet uitponden/doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Basis conform Handboek, fine-tuning per complex op basis van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties en verhouding kapitalisatiefactor vs huur/leegwaarde
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Op basis van afgelopen 5 jaar
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Normbedrag per type eenheid (VTW-norm) gecorrigeerd voor vorm factor
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)

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 woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, 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 voor de DAEB-portefeuille 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%, aftoppen woningen tot en met 126 WWS-punten op goedkoop en de overige woningen op de liberalisatiegrens. Hiermee blijven de woningen beschikbaar binnen de DAEB-portefeuille.
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 uitbreiding van de bezetting in 2023 met 37,4 fte, waarvan 18 fte tijdelijk worden ingevuld. Een beleidsdoelstelling die door Bestuur is geformaliseerd in het Jaarplan 2023.

	beleidsnorm onderhoud	Verhuur en beheer	overige exploitatielasten	beleidsnorm beheer
DAEB woningen	2.335 (2021: 2.135)	450 (2021: 420)	560 (2021: 541)	1.009 (2021: 961)
niet-DAEB woningen	2.624 (2021: 2.257)	450 (2021: 420)	1.018 (2021: 996)	1.468 (2021: 1.417)
studentenhuisvesting				
- zelfstandig	1.053 (2021: 1.937)	450 (2021: 420)	514 (2021: 476)	964 (2021: 897)
- onzelfstandig	1.086 (2021: 1.187)	450 (2021: 420)	227 (2021: 197)	677 (2021: 618)

De beleidswaarde van intramuraal vastgoed en de niet-woongelegenheden is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten. 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 bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige 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.

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.

9.5.5 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 vervolgwaaarding 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, nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden 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 en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden 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 of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet betreft 2,10% (2021: 2,06%).

Uitgesteld hedgeresultaat

Uitgesteld hedgeresultaat wordt 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.

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 waardeverminderingsverlies 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.

9.5.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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 incurantheid 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 incurantheid van de voorraden.

9.5.7 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.

9.5.8 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.

9.5.9 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.

9.5.10 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 contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen.

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 nieuwbouw 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).

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen contante waarde. 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 3,50% (2021: 0,60 %) gehanteerd.
- *Loopbaanontwikkeling*: Deze voorziening wordt opgenomen op basis van de in de CAO aangegeven regeling om gebruik te maken van de regeling Loonbaanontwikkeling (ILOB). 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. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is 3,50% (2021: 0,60%) gehanteerd.

9.5.11 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.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Lefier heeft embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaarding 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.

9.5.12 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.

9.5.13 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.

9.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

9.6.1 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.

9.6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstenverantwoording

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

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners voor de huur. De jaarlijkse huursomstijging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedragen voor 2022 maximaal 2,3% (= inflatie 1 december 2020 tot 1 december 2021) en voor sociale huurwoningen en maximaal 3,3% voor vrije sectorwoningen (= inflatie + 1 procentpunt).

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.

9.6.3 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. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

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

Waardeveranderingen worden verwerkt op basis van de reële waarde. Voor nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 5.11.

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.

9.6.4 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.

9.6.5 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.

9.6.6 Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten 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. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

9.7. 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 treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Lefier zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan artikel 103-108 van het Besluit 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:

liquiditeitsrisico indicatoren	31-12-2022	31-12-2021
totaal gestorte leningen	938.925	927.548
ruimte in geborgde leningen met variabele hoofdsom (a)	8.000	8.000
totaal geborgde leningen	945.989	934.123
borgingsplafond WSW	962.487	971.424
nog niet benutte borgingsruimte (b)	16.498	37.301
benutting kredietfaciliteit	7.048	0
nog niet benutte faciliteit (c)	12.952	30.000
beschikbare liquiditeitsbronnen (a) + (b) + (c)	37.450	75.301
geborgde én gestorte leningen	937.989	926.123
ongeborgde én gestorte leningen	936	1.425

In totaliteit is er per balansdatum circa € 37,5 miljoen aan liquiditeitsbronnen beschikbaar. Voor 2022 bedraagt het plafond € 962,5 miljoen. De geborgde leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2022 € 946,0 miljoen (inclusief ruimte in lening met variabele hoofdsom). De liquiditeitsratio voor de ICR is 2,4. De LTV komt uit 45,3%.

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 kostprijs-hedge-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 dit derivaat omdat er geen tussentijdse bijstortingsverplichtingen zijn overeengekomen 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 wordt 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

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 2022 en 2021 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. 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 waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

9.8. Toelichting op balans per 31 december 2022

9.8.1 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:

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Vervoersmiddelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
1 januari 2022				
verkrijgingsprijzen	14.972	2.443	21.115	38.530
cumulatieve waardeverminderingen	-5.399	-1.235	-15.315	-21.949
boekwaarde 1 januari	9.573	1.208	5.800	16.581
mutaties				
investeringen	0	0	880	880
desinvesteringen	0	0	0	0
afschrijvingen	-713	-309	-2.313	-3.335
terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	0
totaal mutaties	-713	-309	-1.433	-2.455
31 december 2022				
verkrijgingsprijzen	14.972	2.442	21.996	39.410
cumulatieve waardeverminderingen	-6.112	-1.543	-17.627	-25.282
boekwaarde 31 december	8.860	899	4.369	14.128

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
vervoermiddelen	lineair	8 jaar
software	lineair	5 jaar
ict-middelen	lineair	3 jaar

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen posten met een boekwaarde van € 0,9 miljoen (31 december 2021: € 1,2 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.

9.8.2 Vastgoedbeleggingen

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 28.626 woningen, 3.560 garages en 1.780 overige eenheden (BOG, MOG en Intramuraal) opgenomen. In 2022 is de marktwaarde van de totale vastgoedportefeuille (inclusief voorraadmutaties) nagenoeg gelijk gebleven. De waarde zonder voorraadmutaties is met 2% gedaald, terwijl er in 2021 nog sprake was van een stijging van 16,9%.

De marktwaarde per deelportefeuille ziet er als volgt uit:

marktwaarde in verhuurde staat	31-12-2022	31-12-2021
woningportefeuille	3.594.208	3.587.254
bedrijfsmatig en maatschappelijk	175.048	184.761
parkeren	30.945	29.594
Totaal	3.800.201	3.801.609

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
boekwaarde 1 januari 2022	3.481.175	320.434	3.801.609
<i>mutaties</i>			
investeringen - nieuwbouw	55.234	230	55.464
investeringen - aankopen	744	19.659	20.403
investeringen - overig	4.782	425	5.207
investeringen - woningverbetering	37.067	208	37.275
desinvesteringen - verkoop	-11.774	-1.788	-13.562
desinvesteringen - sloop overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-6.684	0	-6.684
desinvesteringen - overig	-27	-12	-39
overboeking - onrendabele top opgeleverde projecten	-25.256	-58	-25.314
herwaardering	-69.250	-4.909	-74.159
subtotaal mutaties	-15.164	13.755	-1.409
boekwaarde 31 december 2022	3.466.011	334.189	3.800.200
<i>mutaties inzake woningverbetering</i>			
onderhanden investeringen - woningverbetering	9.834	0	9.834
presentatie - voorziening onrendabele top gestarte projecten	-8.413	0	-8.413
subtotaal mutaties inzake woningverbetering	1.421	0	1.421
boekwaarde 31 december 2022	3.467.432	334.189	3.801.621

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

Gemeente	31-12-2021	Voorraad	WHB	Verhuurder	Disconterings	Leegwaarde	Overige	31-12-2022
		mutaties	voorgeschreven	heffing	voet	vrijheidsgraden		
Borger-Odoorn	148.069	-2.851	-539	3.719	-2.240	1.315	-7.245	140.228
Emmen	1.124.053	-666	-9.274	29.649	-11.035	22.782	-24.856	1.130.653
Groningen	1.355.638	39.018	-15.406	30.911	-60.771	-9.024	34.324	1.374.690
Midden-Groningen	497.627	9.413	-2.022	14.792	-3.699	11.920	-19.872	508.159
Stadskanaal	461.867	-1.671	-664	12.856	-2.762	-1.411	-27.736	440.478
Totaal	3.587.254	43.243	-27.905	91.927	-80.507	25.582	-45.386	3.594.208

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van alle eenheden bedraagt € 3.704 miljoen.

Sensitiviteitsanalyse marktwaarde:

Parameter	gehanteerd in marktwaarde 31/12/2022	effect wijziging parameter	effect op marktwaarde (€)	effect op marktwaarde %
disconteringsvoet	6,30%	plus 1%	-295.828	-8,2%
		minus 1%	295.828	8,2%
gemiddelde markthuur	780	plus € 25	20.127	0,6%
		minus € 25	-20.127	-0,6%
mutatiegraad	10,10%	plus 1%	25.470	0,7%
		minus 1%	-25.470	-0,7%
leegwaarde	182.575	plus 1%	13.471	0,4%
		minus 1%	-13.471	-0,4%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 2.073 miljoen (2021: € 1.916 miljoen)

De beleidswaarde per deelportefeuille ziet er als volgt uit:

	31-12-2022	31-12-2021
Woningen	1.866.621	1.701.817
Parkeren	30.945	29.594
BOG	175.048	184.761
Totaal	2.072.614	1.916.172

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie 2022	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2022	DAEB vastgoed in exploitatie 2021	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2021
marktwaarde per 31 december	3.466.012	334.189	3.481.176	320.434
aanpassing naar beleid doorexploiteren	177.582	-15.595	-88.993	-55.212
aanpassing naar beleidshuur	-1.123.504	-17.555	-1.025.358	-21.734
aanpassing naar beleidsnorm onderhoud	-533.761	-27.832	-507.041	-14.074
aanpassing naar beleidsnorm beheer	-172.869	-14.053	-163.550	-9.476
totaal aanpassingen	-1.652.552	-75.035	-1.784.942	-100.496
beleidswaarde per 31 december	1.813.460	259.154	1.696.234	219.938

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

Sensitiviteitsanalyse

<i>Parameter</i>	<i>wijziging parameter</i>	<i>effect wijziging parameter</i>	<i>effect op beleidswaarde %</i>
disconteringsvoet	plus 1%	-316.183	-15,3%
beleidshuur	plus € 25	141.595	6,8%
onderhoudsnorm	plus € 100	-85.803	-4,1%
beheernorm	plus € 100	-85.803	-4,1%
reguliere huurverhoging 2023-2025	geen 0,5% afslag	13.297	0,6%

Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen verkrijgingsprijzen c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde van de wooneenheden 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 overig bezit (niet woningen) is verzekerd tegen herbouwwaarde.

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.

9.8.3 Overige vastgoedbeleggingen

	onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
boekwaarde 1 januari 2022	22.882	34.693
mutaties		
investeringen	0	59.713
desinvesteringen	-2.729	-760
herwaardering	-1.370	0
waardeverminderingen	0	-17.702
terugneming van waardeverminderingen	0	1.577
overboekingen naar vastgoed in exploitatie	0	-102.573
overboekingen sloop van vastgoed in exploitatie	0	6.683
overboekingen vanuit voorraad bestemd voor verkoop	0	249
reclassificatie vanuit voorzieningen	0	20.543
nog te ontvangen facturen opgenomen onder overlopende passiva	0	8.554
overboekingen naar winst- en verliesrekening	0	-1.506
totaal mutaties	-4.099	-25.222
boekwaarde 31 december 2022	18.783	9.471

Van de post "overboekingen naar vastgoed in exploitatie" (-/- € 102,6 miljoen), gaat het rendabele deel (€ 69,1 miljoen) naar de balans onder vastgoedbeleggingen. Het verschil ad € 33,5 miljoen betreft de onrendabele top welke geboekt wordt als onttrekking op de voorziening onrendabele investeringen.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 89 verhuureenheden opgenomen (2021:100 eenheden). Hiervan zijn 89 verhuureenheden (2021: 100 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 kortingen op de marktwaarde tussen 0% en 25%.

9.8.4 Financiële vaste activa

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

	deelnemingen	latente belastingvordering	uitgesteld hedge- resultaat	overige vorderingen	totaal
1 januari 2022	1	22.926	44.508	150	67.585
acute belastingen	0	-5.348	0	0	-5.348
mutatie boekjaar	0	5.419	-1.081	-14	4.324
31 december 2022	1	22.997	43.427	136	66.561

Inbegrepen in de stand per 31 december 2022 zijn bedragen met een:

	deelnemingen	latente belastingvordering	uitgesteld hedge- resultaat	overige vorderingen	totaal
- looptijd korter dan één jaar	0	3.607	1.080	14	4.701

Latente belastingvorderingen

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

Verloop latente belastingvordering en (schulden)	1 januari 2022	Correcties voorgaande jaren	VPB-last/bate huidig boekjaar	Verdiscontering huidig boekjaar	31 december 2022
<i>Latenties met betrekking tot:</i>					
Compensabele verliezen	10.009	24.545	-5.691	-1.780	27.082
Afschrijvingspotentieel	9.299	0	-2.632	0	6.666
Vastgoed verkocht onder voorwaarde	85	0	-10	0	75
Materiele vaste activa ten dienste van	343	0	-14	0	330
Langlopende leningen	1.244	0	-145	0	1.099
Voorziening groot onderhoud	0	-7.360	0	0	-7.360
Financiële instrumenten	0	-4.917	22	0	-4.895
Agio leningruil Vestia	1.945	0	-1.945	0	0
	22.925	12.268	-10.415	-1.780	22.997

Eigenschappen latente belastingvordering en (schulden)	Nominale waarde latentie (25,8%)	Contante waarde	Looptijd
<i>Latenties met betrekking tot:</i>	€	€	Jaren
Compensabele verliezen	28.955	27.083	6
Vastgoed in exploitatie	-216.599	0	999
Afschrijvingspotentieel	9.610	6.666	9
Vastgoed verkocht onder voorwaarde	656	75	39
Materiele vaste activa ten dienste van	406	330	10
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.049	0	999
Vastgoed in ontwikkeling	19.030	0	999
Langlopende leningen	1.260	1.099	7
Voorziening groot onderhoud	-9.060	-7.360	10
Financiële instrumenten	-11.239	-4.895	40
Niet-aftrekbare rente artikel 15b Wet Vpb 1969	67.021	0	999
	-107.913	22.997	

De latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen 2,10% disconteringsvoet (2021: 2,06%)

Lefier heeft haar beleid afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter. Bij het contant maken van het vastgoed is voor een aantal latenties de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van die betreffende latenties nihil. De latenties zijn hiermee wel opgenomen in de tabel met eigenschappen hierboven, maar niet als latentie gewaardeerd.

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op compensabele verliezen. Van de compensabele verliezen is het (nog) niet waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat mogelijkheden tot verrekening kunnen worden benut. De niet-opgenomen verliezen en tijdelijke verschillen vervallen als volgt:

Categorie	Jaar	Bedrag	Vervalt/loopt af
Verlies	2010	5.756	2019

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 winst- en verliesrekening tot uitdrukking komt. De marktwaarde van deze afgewikkelde twee renteswaps is geactiveerd en hierop wordt jaarlijks afgeschreven conform de effectieve interestmethode, waarmee een rentelast tot hetzelfde bedrag als de rentebate in de winst- en verliesrekening 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.

9.8.5 Voorraden

	31-12-2022	31-12-2021
voorraad terugkoop woningen	445	300
boekwaarde gronden	4.400	5.375
	4.845	5.675

Het aantal eenheden bestemd voor de verkoop bedraagt 2 woningen in het kader van Koopgarant en 13,9 hectare grond (2021 15,6 hectare). In lijn met interne besluitvorming wordt de grond welke onderdeel is van de niet-DAEB portefeuille, en waarvoor geen concrete plannen zijn voor ontwikkeling, verkocht en daarmee kwalificeert deze grond als voorraad.

9.8.6 Vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
huurdebiteuren	1.864	2.616
overige vorderingen	10.773	20.033
overlopende activa	1.767	2.561
	14.404	25.210

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. Onder de overige vorderingen is een vordering opgenomen inzake de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen. Conform Ministeriele regeling heeft Lefier op balansdatum een vordering van € 9,7 miljoen (2021: € 19,5 miljoen).

Huurdebiteuren

	31-12-2022	31-12-2021
huurdebiteuren	2.369	3.110
af. voorziening dubieuze debiteuren	-505	-494
	1.864	2.616

Overige vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
subsidieregeling aardbevingen woningcorporaties	9.686	19.373
overige vorderingen	1.087	660
	10.773	20.033

Overlopende activa

	31-12-2022	31-12-2021
vooritontvangen facturen	1.072	951
vooritbetaalde leningen	0	759
door te berekenen bedragen	463	615
nog te ontvangen bedragen	223	28
overige	9	209
	1.767	2.561

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

9.8.7 Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
ING-bank	10	3.031
	10	3.031

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de rechtspersoon.

9.8.8 Eigen Vermogen

	31-12-2022	31-12-2021
herwaarderingsreserve	2.523.468	2.608.202
overige reserves	323.381	-302.379
resultaat boekjaar	-51.827	541.026
	2.795.022	2.846.849

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
1 januari	2.608.202	1.982.669
realisatie door verkoop	-3.653	-4.892
realisatie door sloop	-1.783	-856
overige mutaties en opleveringen	-5.139	73.270
ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-74.159	558.011
31 december	2.523.468	2.608.202

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 2022 is in totaal € 2,5 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 2,6 miljard), 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 € 1,7 miljard 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 markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
31 december	238.647	323.154
uit resultaatbestemming	-51.827	541.026
mutatie herwaarderingsreserve	84.734	-625.533
31 december	271.554	238.647

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

9.8.9 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	1 januari 2022	dotaties	onttrekkingen	vrijval	31 december 2022
voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	28.913	45.103	-24.035	-3.237	46.744
overige voorzieningen	1.959	0	-49	-267	1.643
	30.872	45.103	-24.084	-3.504	48.387

Van de voorzieningen is een bedrag van € 4,3 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan loopt naar verwachting de gehele post af binnen 5 jaar.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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.

Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

	31-12-2022	31-12-2021
voorziening jubilea	1.085	1.358
voorziening loopbaanontwikkeling	558	601
	1.643	1.959

9.8.10 Langlopende schulden

	31 december 2022	aflossings-verplichting 2023	resterende looptijd > 1 jaar	resterende looptijd > 5 jaar
schulden aan overheid	5.585	2.754	2.831	846
schulden aan kredietinstellingen	995.995	12.651	983.343	800.601
derivaten	0	0	0	-3.038
verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.373	0	17.373	0
financiële leaseverplichtingen	929	314	616	64
overige schulden	509	0	509	509
	1.020.391	15.719	1.004.672	798.982

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

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
leningen overheid	475	489	504	519
leningen kredietinstellingen	27.806	44.920	27.743	19.618
totaal langlopende schulden	28.281	45.409	28.247	20.137

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

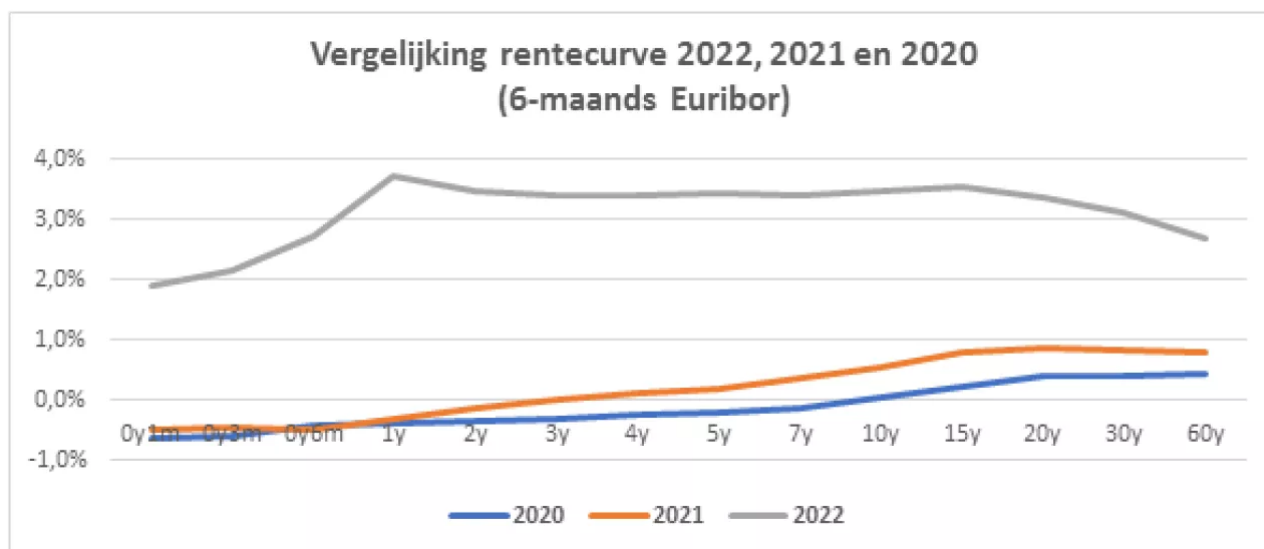
Schulden/leningen overheid en kredietinstelling

De mutaties in 2022 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	schulden/leningen overheid	schulden/leningen kredietinstellingen	totaal
stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	6.490	992.044	998.534
bij: nieuwe leningen	0	65.000	65.000
af: agio Vestia lening	0	-348	-348
af: doorzakconstructie derivaten	0	-1.081	-1.081
af: waardeverandering embedded derivaten	0	-6.902	-6.902
af: reguliere aflossingen	-904	-2.718	-3.622
af: eindaflossingen	0	-50.000	-50.000
stand per 31 december (lang- en kortlopend)	5.586	995.995	1.001.581
waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	2.755	12.653	15.408
waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	2.831	983.343	986.174

De marktwaarde van de leningenportefeuille inclusief kredietopslag bedraagt € 917 miljoen (2021: € 1.293 miljoen). De renteopslag is ontleend aan de verwachtingen bij de sectorbanken (NWB en BNG Bank). De basisrente is de Euro Swap rate. De marktwaarde zonder rekening te houden met een opslag is € 963 miljoen per 31 december 2022 (2021: € 1.341 miljoen).

De marktwaarde van de leningen is met bijna 30 procent (€ 376 miljoen) gedaald ten opzichte van vorig jaar. Deze daling komt door de fors opgelopen kapitaalmarktrentes in 2022 waardoor de gehele rentecurve bijna 3 procentpunt hoger ligt dan vorig verslagjaar.



vergelijking rentecurve

Schulden/leningen overheid

Hieronder zijn leningen opgenomen die zijn verstrekt door de gemeente Emmen en Midden-Groningen.

De schulden hebben de volgende kenmerken:

<i>inclusief kortlopend deel vastrentende leningen</i>	31-12-2022	31-12-2021
restschuld ultimo	5.586	6.490
gemiddelde rente	3,64%	3,54%
gemiddelde looptijd	4	5
duration	1,9	2,6

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:

<i>vastrentende leningen</i>	31-12-2022	31-12-2021
restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (x € 1.000)	916.340	878.713
agio en/of uitgesteld hedgeresultaat	58.120	59.894
embedded derivaten	4.535	11.437
gemiddelde rente	2,84%	2,93%
gemiddelde looptijd in jaren	23	22

<i>leningen met variabele rente</i>	31-12-2022	31-12-2021
restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (x € 1.000)	17.000	42.000
gemiddelde rente	1,84%	-0,40%
gemiddelde looptijd in jaren	2	2
duration	0,0	0,1

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 938,1 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Dit is inclusief twee door het WSW geborgde leningen met een variabele hoofdsom ad € 25 miljoen, waarvan ultimo boekjaar € 8 miljoen niet is opgenomen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 142,5 miljoen (2021: € 142,5 miljoen) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,44% (2021: 3,59%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,14% (2021: 0,18%). Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

geldgever	type	bedrag	ingangsdatum	einddatum	basis rente	spread aanpassing	opslag %	totaal
NWB	BAS	15.000	1/09/09	1/09/59	3,6950%	1/09/23	0,1500%	3,8450%
NWB	BAS	25.000	1/07/11	1/07/61	3,2900%	1/07/24	0,1700%	3,4600%
NWB	BAS	25.000	29/06/12	1/07/58	3,2100%	1/07/23	0,1500%	3,3600%
BNG	BAS	25.000	6/09/12	7/09/57	3,2300%	7/09/22	0,1400%	3,3700%
NWB	BAS	17.500	2/11/12	2/11/62	3,6100%	2/11/24	0,1700%	3,7800%
NWB	BAS	25.000	3/12/19	4/06/63	3,6675%	3/06/22	0,1500%	3,8175%
NWB	BAS	10.000	9/12/19	7/09/62	3,6375%	7/09/22	0,1600%	3,7975%
		142.500			3,4380%		0,1779%	3,5929%

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 Lefier 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 Lefier 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.

Derivaten

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

De marktwaarde van deze embedded derivaten bedraagt per 31 december 2022:

geldgever	type	bedrag	ingangsdatum	startdatum swaption	einddatum swaption	strike	renteconventie	Marktwaarde	Marktwaarde
								31-12-2022	31-12-2021
NWB	extendible	10.000	2-7-2007	1-7-2032	1-7-2052	4,550%	act/360	-3.038	-7.319
NWB	extendible	3.500	2-1-2008	2-1-2023	2-1-2053	4,675%	act/360	-1.497	-4.118
		13.500						-4.535	-11.437

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 16,0 jaar (2021: 17,4).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2021	
terugkoopverplichtingen ontstaan bij overdracht	12.268
verminderingen/vermeerderingen na overdracht	8.802
	21.070
<i>mutaties</i>	
af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.560
herwaardering	-1.137
	-3.697
31 december 2021	
terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.708
verminderingen/vermeerderingen na overdracht	7.665
	17.373

Financiële leaseverplichtingen

Het verloop van de financiële leaseverplichtingen is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	1.244	1.476
bij: nieuwe contracten	0	185
af: leaseverplichting	-315	-302
af: einde leasecontracten	0	-115
stand per 31 december (lang- en kortlopend)	929	1.244
waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	313	316
waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	616	928

De financiële leaseverplichtingen zijn als volgt onder te verdelen:

	31-12-2022	31-12-2021
verplichtingen <= 1 jaar	313	316
verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar	552	812
verplichtingen >= 5 jaar	118	203
	983	1.331
af: toekomstige rente	-54	-87
	929	1.244

De gemiddelde rentevoet bedraagt 2,83% (2021: 2,78%).

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.

	31-12-2022	31-12-2021
1 januari	440	369
toevoegingen	77	86
aflossingen	-8	-15
31 december	509	440

9.8.11 Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
schulden aan kredietinstellingen	7.395	346
schulden aan overheid	2.754	904
aflossingsverplichtingen kredietinstellingen	12.652	52.718
aflossing leaseverplichtingen	313	316
schulden aan leveranciers	7.621	12.371
belastingen en premies sociale verzekeringen	3.111	6.396
te betalen vennootschapsbelasting	1.779	0
schulden terzake van pensioenen	0	1
overlopende passiva	46.118	59.144
	81.743	132.196

Lefier heeft per 31 december 2022 bij de ING Bank N.V. een kredietfaciliteit ter grootte van € 20 miljoen.

Op balansdatum is € 7 miljoen benut van deze faciliteit. Onder de aflossingsverplichtingen kredietinstellingen zijn opgenomen 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.

De overlopende passiva bestaan uit de volgende posten:

	31-12-2022	31-12-2021
vooritontvangen subsidie aardbevingen	0	15.926
vergoeding NAM herstelkosten aardbevingsschades	3.164	7.454
transitorische rente leningen/derivaten	13.600	13.406
aangegane verplichtingen investeringsprojecten	19.824	11.270
aangegane onderhoudsverplichtingen	4.135	3.801
overige aangegane verplichtingen	681	2.620
vooritontvangen huuropbrengsten	2.499	2.333
verplichting verlofsaldo	967	892
te verrekenen servicekosten	1.143	700
reorganisatieverplichting	103	743
	46.118	59.144

9.8.12 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 € 53,1 miljoen (2021: € 54,1 miljoen). Deze verplichtingen komen voor € 34,0 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 € 0,3 miljoen. De huurverplichtingen lopen van 1 tot 5 jaar.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Lefier een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Lefier opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 448.831) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt €23,963 miljoen per 31 december 2022 (€ 23,5 miljoen per 31 december 2021).

Lefier zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 9,2 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventueel verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Lefier het bedrag binnen 10 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.

Samenwerkingsovereenkomst Stadshavens

Lefier heeft op 17 mei 2022 inzake de gebiedsontwikkeling Stadshavens te Groningen een samenwerkingsovereenkomst getekend met gemeente Groningen, collega corporatie Nijestee en diverse marktpartijen waarin Lefier het recht heeft verkregen tot de realisatie van 135 huurwoningen.

Versterking van woningen als gevolg van risico op aardbevingen

Lefier heeft op basis van het Burgerlijk Wetboek (artikel 6:174 BW, verantwoordelijkheid van de eigenaar van een opstal) en de Woningwet (artikel 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. De

gezamenlijke corporaties in het bevingsgebied hebben in het vervolg van gerechtelijke uitspraken zowel in het privaatrechtelijke als publieke domein gesprekken gevoerd over een vergoeding voor de waardevermindering van vastgoed als gevolg van aardbevingen. De corporaties en de Nederlandse aardolie maatschappij BV (NAM) hebben hiertoe een vaststellingsovereenkomst gesloten. De door Lefier ontvangen vergoeding ad € 10,2 miljoen is verwerkt als bate onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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.

9.9. Toelichting op de functionele winst- en verliesrekening over 2022

9.9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2022	2021
woningen en woongebouwen	179.743	174.436
onroerende zaken niet zijnde woongebouwen	7.079	7.500
bruto huuropbrengsten	186.822	181.937
overige huuropbrengsten	150	268
af: huurderiving wegens leegstand	-2.170	-2.148
af: huurderiving wegens oninbaarheid	-294	-65
netto huuropbrengsten	184.508	179.992

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

- Het in exploitatie nemen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen (€ 2,11 miljoen).
- Verlaging als gevolg van minder woningen in beheer door verkoop en sloop (-/- 0,94 miljoen).
- Verhoging als gevolg van huurverhoging vrije sector en bedrijfsonroerend goed (0,27 miljoen).
- Verhoging van de huuropbrengsten door huurharmonisatie (1,13 miljoen).
- Effect van huurverhogingen gedurende 2022 van sociale huurwoningen (2,31 miljoen).
- Verlaging door hogere huurderiving door leegstand wegens meer dagen leegstaande eenheden (-/- 0,02 miljoen).
- Verlaging door hogere huurderiving door oninbaarheid (-/- 0,23 miljoen).
- Verlaging door lagere inschrijfgelden woonruimteverdeelsystemen (-/- 0,12 mln).

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

	2022	2021
gemeente Borger-Odoorn	8.498	8.459
gemeente Emmen	62.179	61.264
gemeente Groningen	61.732	58.973
gemeente Midden-Groningen	28.955	28.142
gemeente Stadskanaal	25.458	25.099
	186.822	181.937

Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
overige goederen, leveringen en diensten	9.379	7.770
af: vergoedingsderving wegens leegstand	-177	-245
af: vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-384	-68
	8.818	7.457

De ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- wijziging inkooptarieven (vooral als gevolg van de hogere energielasten).
- lagere vergoedingsderving wegens leegstand.
- hogere vergoedingsderving wegens oninbaarheid.

Lasten servicecontracten

	2022	2021
stookkosten	-3.078	-2.028
kosten elektra	-1.973	-2.123
waterverbruik	-554	-617
schoonmaken	-1.343	-1.386
service onderhoud	-484	-520
groenvoorziening	-233	-242
diversen	-1.591	-763
	-9.256	-7.679

Overheidsbijdragen

	2022	2021
overige overheidsbijdragen	1	1
	1	1

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
toegerekende organisatiekosten	-14.294	-14.046
externe vergoeding schadeherstel woningen in verband met aardbevingen	772	882
	-13.522	-13.164

<i>specificatie toegerekende organisatiekosten:</i>	2022	2021
personeelskosten	-25.703	-24.567
kosten Raad van Commissarissen	-109	-114
huisvestingskosten	-914	-906
facilitaire kosten	-1.094	-901
ict kosten	-4.352	-3.915
reorganisatiekosten	-146	-731
bedrijfsprojecten	-530	-537
kosten organisatieontwikkeling	0	0
algemene kosten	-2.283	-2.536
afschrijvingen activa t.d.v. de exploitatie	-3.333	-2.962
bruto bedrijfslasten	-38.464	-37.169
toegerekende organisatiekosten aan andere activiteiten	-24.170	-24.006
toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten	-14.294	-13.163

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 9.6.3 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

	2022	2021
onderhoudslasten (cyclisch)	-27.234	-33.152
onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-34.771	-29.380
	-62.005	-62.532

<i>verdeling onderhoudslasten:</i>	2022	2021
planmatig onderhoud (inclusief contractonderhoud)	-24.530	-29.790
mutatieonderhoud	-6.725	-7.910
klachtenonderhoud	-9.444	-10.771
vervanging keukens/badkamers/toiletten	-8.905	-2.109
serviceonderhoud	-2.815	-3.055
toegerekende organisatiekosten	-9.586	-8.897
	-62.005	-62.532

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 9.6.3 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

	2022	2021
gemeentelijke heffingen	-12.749	-12.622
verhuurderheffing	-3.004	-12.789
verzekeringskosten	-1.088	-1.224
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.993	-1.520
toegerekende ov dir operationele lasten exploitatie bezit	0	-348
	-18.834	-28.503

9.9.2 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2022	2021
voormalige huurwoningen	20.904	21.222
verkoopopbrengst vov	69	308
bedrijfsruimtes	142	387
gronden en overig	1.964	3.884
	23.079	25.801

De verkoopopbrengst betreft 102 zelfstandige woningen en 12 niet-woongelegenheden (2021: 112 zelfstandige woningen en 9 niet-woongelegenheden). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardeinstijging die was begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 3,7 miljoen.

Toegerekende organisatiekosten verkoop

	2022	2021
lonen en salarissen verkoopafdeling	-241	-243
overige indirecte kosten	0	0
	-241	-243

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2022	2021
boekwaarde voormalige huurwoningen	-13.989	-17.048
boekwaarde vov	-1.089	-230
boekwaarde bedrijfsruimtes	-122	-199
boekwaarde gronden en overig	-729	-932
	-15.929	-18.409

9.9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.261	-2.960
waardeverandering nieuwbouw in ontwikkeling	-6.988	-4.802
waardeverandering woningverbeteringen	-24.027	-32.981
waardeverandering GREX-projecten in ontwikkeling	-16.293	-6.878
waardeverandering overige projecten vastgoedportefeuille	153	-207
gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-68	-90
	-50.484	-47.918

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	-69.250	516.188
niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	-4.909	41.823
ontvangen schadevergoeding op waardevermindering a.g.v. aardbevingen Groningen	10.206	0
	-63.953	558.011

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-379	730
	-379	730

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2022	2021
niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	81	-23
	81	-23

9.9.4 Opbrengsten overige activiteiten

	2022	2021
opbrengsten overige activiteiten	765	666
	765	666

Kosten overige activiteiten

	2022	2021
toegerekende organisatiekosten	-66	-135
	-66	-135

9.9.5 Overige organisatiekosten

	2022	2021
volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening	0	-15.386
bijdrageheffing AW	-123	-113
obligoheffing WSW	-449	-565
toegerekende overige organisatiekosten	-5.343	-5.525
	-5.915	-21.589

De "volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening" betreft een eenmalige boeking van het agio, die is ontstaan door de leningruil met Vestia, ten laste van het resultaat in 2021.

In de post "toegerekende overige organisatiekosten" 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).

9.9.6 Leefbaarheid

	2022	2021
vastgoed / gerelateerde leefbaarheid	-3.694	-3.334
mens / gerelateerde leefbaarheid	-692	-585
	-4.386	-3.919

9.9.7 Saldo financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en derivaten

	2022	2021
waardeverandering embedded derivaten	6.902	2.773
financiële vaste activa derivaten	-14	-14
	6.888	2.759

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
rente op vorderingen	457	17
	457	17

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
rente langlopende schulden:		
- leningen overheid *	-204	-244
- leningen kredietinstellingen *	-26.057	-25.515
- derivaten *	0	-485
- overige schulden	-36	-50
rente kortlopende schulden		
- kredietinstellingen	-20	-161
- overige schulden	-317	-189
af. geactiveerde rente	456	402
	-26.178	-26.242

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 0,75% (2021: 0,55%).

* De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
- rentelasten van leningen met een vaste rente	-26.178	-25.855
- rentelasten van leningen met een variabele rente	-20	134
- rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	0	-486
	-26.198	-26.206

9.9.8 Belastingen

De belastinglast kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
acute belastingen 2022	-5.348	0
vennootschapsbelasting 2016 en 2017	273	0
vennootschapsbelasting 2018	19.106	3.712
vennootschapsbelasting 2019	5.338	0
vennootschapsbelasting 2020	-12	0
vennootschapsbelasting 2021	857	-4.492
mutatie latentie afchrijvingspotentieel	-2.632	-3.461
mutatie latentie financiële instrumenten	-4.917	0
mutatie latentie voorziening groot onderhoud	-7.360	0
latentie overige vorderingen inzake Vestia deal	-1.945	0
mutatie latentie compensabele verliezen	-7.472	0
mutatie overige latente belastingen	-1.164	189
	-5.276	-4.052

Het effectieve belastingtarief is als volgt bepaald:

<i>Effectieve belastingtarief 2022</i>	
Resultaat voor belastingen volgens de enkelvoudige jaarrekening	-46.551
<i>Verschillen met fiscaal resultaat</i>	
onrendabele investeringen en waardeveranderingen	121.655
verschil resultaat projectontwikkeling	3.198
resultaat op verkoop grondpositie	-4.104
verschil op fiscale afschrijving op vastgoed	-8.264
tijdelijk verschil sectorbijdrage inzake Vestia	-7.693
disagio op leningen	-744
lager fiscaal resultaat op verkoop bestaand bezit	3.246
gebruik herinvesteringsreserve (HIR)	-10.065
verschil Regeling vermindering Verhuurderheffing	-8.811
fiscaal afwijkende onderhoudslasten	-10.976
renteaf trekbeperking (ATAD1)	12.354
verschil in waardeverandering FVA	1.095
diversen	-1.551
	89.340
belastbaar bedrag voor verliescompensatie	42.789
fiscale verliescompensatie	-19.109
belastbaar bedrag na verliescompensatie	23.680
verschuldigde winstbelasting	5.348
effectief belastingtarief	-11,5%

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25,8%). De lagere effectieve belastingdruk ad -11,5% (2021: 0,7%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, grondverkoop, onderhoudskosten, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest, de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Autoriteit woningcorporaties en toepassing van de HIR.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Lefier een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2022 en 2021 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- Het treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening;
- Verwerking renteaf trekbeperking art. 15b;
- Verwerking van fiscale afschrijving vastgoed in exploitatie;

- Verwerking van schadevergoeding in verband met waardevermindering als gevolg van aardbevingen Groningen;
- Verwerking van compensatiegelden rondom aardbevingsproblematiek.

In de afgelopen periode is over verschillende van deze discussies meer duidelijkheid ontstaan vanuit de Belastingdienst. Dit betreft ten eerste de mogelijkheid tot het fiscaal on-balance waarderen van embedded derivaten (conform commercieel). De tweede discussie betreft de onderhoudsvoorziening. De Belastingdienst is bereid op dit onderwerp een compromis te sluiten zo lang de gerechtelijke procedure over de piekis loopt. Lefier heeft een dergelijk compromis gesloten en heeft in dit kader een vaststellingsovereenkomst gesloten met de Belastingdienst. De derde discussie betreft de mogelijkheid om bij het doorzakken van renteswaps naar basisrenteleningen de negatieve marktwaarde op het moment van doorzak ineens te realiseren. De vierde discussie betreft de mogelijkheid om renteswaps met mandatory breakclausules fiscaal on-balance te waarderen. Er resteren per heden echter nog diverse andere sectorale discussies op het gebied van de Vpb met de Belastingdienst. Over een deel van deze onderwerpen zijn momenteel ook gerechtelijke procedures aanhangig. Daarnaast ligt een aantal onderwerpen voor bij de Kennisgroep van de Belastingdienst, die naar verwachting in het voorjaar van 2023 haar standpunten zal formuleren en kenbaar zal maken. De uitkomst van deze discussies/procedures is per heden nog niet bekend. Lefier heeft bij onzekere belastingposities de standpunten die zijn ingenomen in de aangiften Vpb in de fiscale positie gevolgd.

In de voorliggende jaarrekening zijn baten c.q. compensaties verwerkt die het gevolg zijn van de aardbevingschade. Op dit moment worden gesprekken gevoerd met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en de Belastingdienst om te komen tot een passende fiscale verwerking, hetgeen volgens Lefier inhoudt dat er geen belastingheffing plaatsvindt over deze compensaties. Echter, voor het bepalen van de fiscale positie is uitgegaan van een voorzichtige verwerking. Ultimo 2022 is er namelijk geen zekerheid dat de Belastingdienst akkoord gaat met een verwerking waarbij de compensaties buiten de heffing van vennootschapsbelasting blijven. De huidige verwerking in de jaarrekening komt erop neer dat de compensatie ten behoeve van verbeteringen en verduurzaming zijn afgeboekt op deze investeringen en de eenmalige schadevergoeding is fiscaal als bate verwerkt.

Lefier volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn. Lefier heeft te maken met onzekere belastingposities uit hoofde van ingenomen standpunten ten aanzien van ingediende aangiften en lopende bezwaarprocedures. Aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met 2018 definitief geregeld middels het opleggen van een definitieve aanslag.

9.9.9 Afschrijvingen

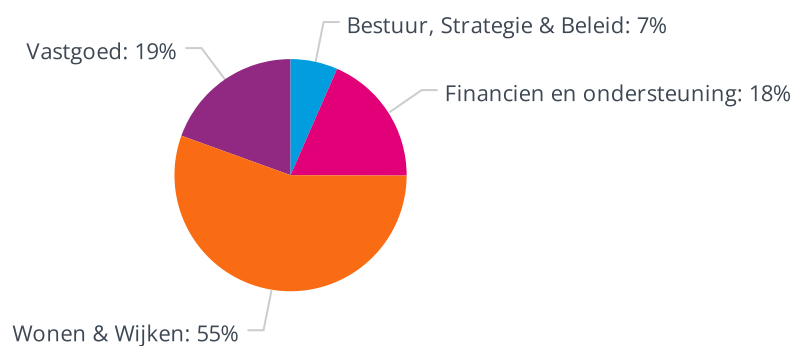
	2022	2021
afschrijving bedrijfsgebouw	-713	-712
afschrijving Inventaris	-70	-72
afschrijving Vervoermiddelen	-309	-304
afschrijving automatisering	-2.241	-1.874
	-3.333	-2.962




9.9.10 Lonen en salarissen

	2022	2021
lonen en salarissen	-19.494	-18.917
sociale lasten	-2.637	-2.422
pensioenpremies	-2.200	-2.027
overige personeelskosten	-1.371	-1.201
	-25.702	-24.567

9.9.11 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2022 had Lefier gemiddeld 304,5 fte werknemers in dienst (2021: 289,0 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0). Het aantal fte's per bedrijfsonderdeel is per 31-12-2022 als volgt verdeeld:



 Bestuur, Strategie & Beleid	20	 Financien en ondersteuning	56,3
 Wonen & Wijken	168,9	 Vastgoed	59,3

9.9.12 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht (inclusief btw):

	2022	2021
controle van de jaarrekening	-243	-228
andere controlewerkzaamheden (dVi-verantwoordingen)	-24	-23
	-267	-251

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 2022 en 2021, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

9.9.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2022 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

9.10. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

1. Balans DAEB / niet DAEB per 31 december 2022

		31-12-2022	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2021
ACTIVA	Ref.	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
VASTE ACTIVA					
materiële vaste activa					
9.8.1					
onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		14.128	0	16.581	0
vastgoedbeleggingen					
9.8.2					
DAEB vastgoed in exploitatie		3.467.432	0	3.481.175	0
9.8.2					
niet-DAEB vastgoed in exploitatie		0	334.189	0	320.434
9.8.3					
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		8.930	9.853	10.421	12.461
9.8.3					
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		9.412	59	34.670	22
		3.485.773	344.101	3.526.266	332.917
financiële vaste activa					
9.8.4					
deelnemingen		0	1	0	1
latente belastingvordering(en)		22.959	38	22.882	44
uitgesteld hedge-resultaat		43.427	0	44.508	0
overige vorderingen fva		136	0	150	0
netto-vermogenswaarde niet-DAEB		274.262	0	272.205	0
interne lening u/g		70.000	0	70.000	0
		410.784	39	409.745	45
totaal vaste activa		3.910.686	344.141	3.952.592	332.962
VLOTTENDE ACTIVA					
voorraden					
9.8.5					
vastgoed bestemd voor de verkoop		0	4.845	0	5.675
		0	4.845	0	5.675
vorderingen					
9.8.6					
huurdebiteuren		1.700	164	2.396	221
overige vorderingen		10.712	61	20.017	16
overlopende activa		1.649	118	2.354	208
		14.060	343	24.766	445
9.8.7					
liquide middelen		0	8.155	-14.467	17.499
totaal vlottende activa		14.060	13.344	10.299	23.618
TOTAAL ACTIVA		3.924.746	357.484	3.962.892	356.580

		31-12-2022	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2021
PASSIVA	Ref.	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
eigen vermogen	9.8.8				
herwaarderingsreserve		2.523.468	272.205	2.608.202	221.835
overige reserves		323.381	0	-302.379	0
resultaat boekjaar		-51.827	2.057	541.026	50.370
		2.795.021	274.262	2.846.848	272.205
voorzieningen	9.8.9				
voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		46.744	0	28.913	0
overige voorzieningen		1.643	0	1.959	0
		48.387	0	30.872	0
langlopende schulden	9.8.10				
schulden/leningen overheid		2.831	0	5.585	0
schulden/leningen kredietinstellingen		983.343	0	927.888	0
interne lening o/g		0	70.000	0	70.000
verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		7.890	9.484	9.087	11.983
derivaten		0	0	11.437	0
financiële leaseverplichtingen		616	0	928	0
overige schulden		0	509	0	440
		994.679	79.993	954.926	82.423
kortlopende schulden	9.8.11				
schulden aan kredietinstellingen		15.537	0	346	0
schulden aan overheid		2.754	0	904	0
aflossingsverplichtingen		12.937	28	53.008	27
schulden aan leveranciers		6.951	670	11.658	1.110
belastingen en premies sociale verzekeringen		4.889	0	6.396	0
schulden terzake van pensioenen		0	0	1	0
overlopende passiva		43.586	2.531	57.931	815
		86.659	3.229	130.246	1.952
TOTAAL PASSIVA		3.924.746	357.484	3.962.892	356.580

2. Functionele Winst- en Verliesrekening DAEB / niet DAEB over 2022

		2022	2022	2021	2021
	ref.	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
huuropbrengsten		169.690	14.818	165.436	14.556
opbrengsten servicecontracten		7.976	841	6.742	714
lasten servicecontracten		-8.404	-852	-6.946	-733
overheidsbijdragen		1	0	1	0
lasten verhuur en beheeractiviteiten		-12.561	-961	-12.312	-852
lasten onderhoudsactiviteiten		-58.490	-3.515	-58.133	-4.400
overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-17.156	-1.678	-26.718	-1.785
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.9.1	81.056	8.653	68.071	7.501
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		19.757	3.322	20.724	5.077
toegerekende organisatiekosten		-209	-32	-198	-44
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-13.374	-2.554	-15.638	-2.771
netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.9.2	6.174	735	4.888	2.261
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-50.506	22	-47.387	-531
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-59.044	-4.909	515.301	42.709
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		24	-403	510	220
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	81	-40	17
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9.3	-109.526	-5.208	468.384	42.416
opbrengst overige activiteiten		764	0	666	0
kosten overige activiteiten		-66	0	-126	-9
netto resultaat overige activiteiten	9.9.4	699	0	539	-9
overige organisatiekosten	9.9.5	-5.547	-368	-21.225	-365

		2022	2022	2021	2021
		DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
leefbaarheid	9.9.6	-4.386	0	-3.919	0
waardeveranderingen van financiële vaste activa, effecten en derivaten		6.888	0	2.759	0
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.737	0	1.408	0
rentelasten en soortgelijke kosten		-26.178	-1.280	-26.242	-1.391
saldo financiële baten en lasten	9.9.7	-17.553	-1.280	-22.075	-1.391
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-49.083	2.532	494.664	50.413
belastingen	9.9.8	-4.801	-476	-4.009	-43
aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen		2.057	0	50.370	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-51.827	2.057	541.026	50.370

3. Kasstroomoverzicht DAEB / niet DAEB 2022

	2022	2022	2021	2021
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Operationele activiteiten				
Huren	169.550	14.818	165.268	14.556
Vergoedingen	9.559	841	7.599	714
Overige bedrijfsontvangsten	3.912	0	9.784	0
Renteontvangsten	1.280	0	1.397	0
Saldo ingaande kasstromen	184.301	15.660	184.048	15.270
Erfpacht	20	0	20	0
Personeelsuitgaven	21.518	641	24.112	568
Onderhoudsuitgaven	60.766	3.515	53.771	4.400
Overige bedrijfsuitgaven	38.524	2.247	31.184	2.433
Rente uitgaven	25.654	1.280	27.702	1.391
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	564	8	113	0
Verhuurderheffing	2.885	118	12.789	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	1.565	0	1.151	0
Vennootschapsbelasting	3.255	314	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	154.751	8.124	150.841	8.792
Kasstroom uit operationele activiteiten	29.550	7.535	33.207	6.479
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	18.511	2.324	19.111	3.039
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	802	261	0
Verkoopontvangsten grond	0	1.302	0	3.762
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	465	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	18.511	4.892	19.372	6.800

	2022	2022	2021	2021
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	23.024	230	51.509	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	54.042	632	39.441	718
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	636	19.631	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1	1.240	2.776	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.624	0	4.028	0
Investerings overig	345	0	1.657	0
Externe kosten bij verkoop	639	36	-44	44
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>80.310</i>	<i>21.770</i>	<i>99.366</i>	<i>762</i>
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	-61.799	-16.878	-79.993	6.038
Ontvangsten verbindingen	0	0	20	0
Ontvangsten overig	19.892	0	16.082	0
	0	0		
Uitgaven overig	0	0	4.326	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	<i>19.892</i>	<i>0</i>	<i>11.775</i>	<i>0</i>
Kasstroom uit (des)investerings	-41.907	-16.878	-68.218	6.038
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	65.000	0	86.903	0
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<i>65.000</i>	<i>0</i>	<i>86.903</i>	<i>0</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	52.881	0	66.381	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	488	0	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	0	0	6.000
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>53.370</i>	<i>0</i>	<i>66.381</i>	<i>6.000</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.630	0	20.522	-6.000
Mutatie liquide middelen	-727	-9.344	-14.489	6.516
Wijziging kortgeldmutaties	15.194	0	0	0
Liquide middelen per 1-1	-14.467	17.499	22	10.982
Liquide middelen per 31-12	0	8.155	-14.467	17.499

9.11. Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)

WNT-verantwoording 2022 Stichting Lefier

De WNT is van toepassing op Lefier. Het voor Lefier toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 216.000 (WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse H). 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:

Gegevens 2022	E.M Dost
Bedragen x € 1	
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	196.489
Beloningen betaalbaar op termijn	19.501
Subtotaal	215.990
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	216.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	215.990
Het bedrag van de overschrijding, en	N.v.t.
de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2021	E.M Dost
Bedragen x € 1	
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	190.650
Beloningen betaalbaar op termijn	18.339
Subtotaal	208.989
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000
Bezoldiging	208.989

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12:

Niet van toepassing dit boekjaar.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen:

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 2022 en volgende jaren, zoals dat op 26 november 2021 is genomen. De volgende maxima zijn van toepassing:

	voorzitter	lid
Toepasselijk WNT-maximum	32.400	21.600
Bindende beroepsregel VTW	25.920	17.280
Honorering 2021	25.150	16.850
Honorering 2022	25.920	17.280

Gegevens 2022						
bedragen x € 1	E.V. Koenen	L.T. van Bloois	W. van Gent	W. van Olst	H. Rijpstra	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	25.920	17.280	17.280	17.280	17.280	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600	21.600	21.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Bezoldiging	25.920	17.280	17.280	17.280	17.280	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Gegevens 2021						
bedragen x € 1	E.V. Koenen	L.T. van Bloois	W. van Gent	W. van Olst	H. Rijpstra	H. Donkervoort
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	19/4 - 31/12	1/1 - 17/04
Bezoldiging						
Bezoldiging	25.150	16.850	16.850	16.850	11.748	4.910
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900	14.716	6.127

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder:

Niet van toepassing dit boekjaar.

1e. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.700:

Niet van toepassing dit boekjaar.

1f. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.700 waarop de anticumulatie bepaling van toepassing is:

Niet van toepassing dit boekjaar.

1g. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is:

Niet van toepassing dit boekjaar.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen:

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 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

10 Overige gegevens

10.1. 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.

10.2. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Lefier

Verklaring over de jaarrekening 2022

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 en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022 van Stichting Lefier te Midden-Groningen gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2022;
- de functionele winst-en-verliesrekening over 2022; en
- de toelichting met een overzicht van 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 van de Woningwet 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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.

2VPXAZWSUMUM-1966920425-31

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Leonard Springerlaan 35, 9727 KB Groningen, Postbus 8060, 9702 KB Groningen
 T: 088 792 00 50, F: 088 792 94 24, 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 Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidvoorwaarden 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 (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Onafhankelijkheid

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

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Stichting Lefier is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de gemeenten Groningen, Midden-Groningen, Stadskanaal en Emmen. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In de jaarrekening heeft Stichting Lefier de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie, volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen van de marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top, de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting, de verantwoording van de WNT en het frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verhuur en verkoop anders dan van individuele woonegelegenheden en aanbestedingen van inkoopcontracten.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Lefier. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.



De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €39.000.000.
- Specifieke materialiteit: €2.100.000.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
- Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit, waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€39.000.000
Specifieke materialiteit	€2.100.000
Hoe is de materialiteit bepaald	<p>Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Lefier.</p> <p>Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.</p> <p>Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2022.</p>

Stichting Lefier - 2VPXAZWSUMUM-1966920425-31

Page 3 of 15



De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1.950.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €105.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

Stichting Lefier maakt gebruik van serviceproviders

Stichting Lefier maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van het beleidswaarde gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de rekentool de op basis van de aangeleverde dataset verwachte uitkomst geeft.

Stichting Lefier maakt voor haar primaire financiële IT-systeem gebruik van een serviceprovider. Wij hebben inzicht verkregen in de diensten die door de serviceprovider worden verleend en de significantie van die diensten voor Stichting Lefier met inbegrip van het effect hiervan op de interne beheersing van Stichting Lefier. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de serviceprovider een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd Standaard 3402 type-II rapport verkregen over de opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersingsmaatregelen bij de serviceprovider over de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Wij hebben de vakbekwaamheid en onafhankelijkheid van de certificerende accountant geëvalueerd. Daarnaast hebben wij de rapportage gelezen en geanalyseerd.

Stichting Lefier - 2VPXAZWSUMUM-1966920425-31

Page 4 of 15



Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerend accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceproviders.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Lefier en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk '7.3 Frauderisico's' van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p>Het risico dat het bestuur en de directie maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p> <p>Het bestuur en de directie bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat deze in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur en de directie, waaronder risico's op mogelijke</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht.</p> <p>Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p>



<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p>afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur en de directie.</p> <p>In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • schattingen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor mogelijke onjuistheden in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p>	<p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur en de directie, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur en de directie bij schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur en de directie.</p>
<p><i>Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers</i></p> <p>Stichting Lefier kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op niet geleverde prestaties of te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden specifiek op het gebied van het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling.</p> <p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de prestaties die aan de transacties ten grondslag liggen ook daadwerkelijk zijn geleverd en de prijzen marktconform zijn.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.</p>
<p><i>Het risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie door het aangaan van niet marktconforme, vastgoedtransacties</i></p> <p>Het bestuur en werknemers kunnen contracten aangaan met bedrijven van bevriende relaties, waardoor het risico</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van aankoop, verkoop en verhuur van vastgoed.</p> <p>Ten aanzien van het risico op vastgoedtransacties met bevriende relaties hebben wij geanalyseerd welke nieuwe complexgewijze verkopen en verkoop- en</p>



<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
bestaat op niet-marktconforme vastgoedtransacties, specifiek ten aanzien van complexgewijze verkopen, verhuur van vastgoed niet zijnde woningen of transacties met niet-natuurlijke personen.	<p>huurtransacties van niet zijnde woningen of aan niet-natuurlijke personen tot stand zijn gekomen. Voor deze transacties hebben wij aan de hand van marktinformatie en contractvergelijking getoetst of deze marktconform zijn.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet marktconforme vastgoedtransacties.</p>

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben en het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's);
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPI en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting;
- doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's;
- beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijke beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en winst-en-verliesrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.



Wij zijn van mening dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is en op basis van de verkregen controle-informatie er geen onzekerheid van materieel belang met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden bestaat die gerede twijfel kan doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

Paragraaf 9.5.4 op pagina's 109-113 en 9.8.2 op pagina's 131-132

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt bepaald, bedraagt per 31 december 2022 €3.801.621.000. Voor deze waardering past Stichting Lefier de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken. Daarnaast hebben wij de verdeling van interne versus externe taxaties getoetst aan de eisen die het handboek hieraan stelt.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde expert is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde expert hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gecontroleerd.



Kernpunten

leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

De waardering van een gedeelte van het vastgoed in exploitatie is op basis van een interne taxatie door Stichting Lefier bepaald. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn afgeleid van de vergelijkbare objecten.

Door de schattingonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Paragraaf 9.5.4 op pagina's 114-115 en 9.8.2 op pagina's 133-134

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse outputanalyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Ook hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur en de interne taxatie van Stichting Lefier met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de waardering van het vastgoed in exploitatie met toepassing van de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Lefier en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2022 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.

Stichting Lefier - 2VPXAZWSUMUM-1966920425-31

Page 9 of 15



Kernpunten

bepalen hanteert Stichting Lefier de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Lefier, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting Lefier baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch vastgoedportefeuillebeleid. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategisch vastgoedportefeuillebeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het strategisch vastgoedportefeuillebeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Lefier worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 20 april 2022 herbenoemd als externe accountant van Stichting Lefier door de raad van commissarissen. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van negen jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

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



Geleverde diensten

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2022 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2022.

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 bepalingen bij en krachtens 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.



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Groningen, 28 april 2023
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door S.J. Dul MSc RA



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2022 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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.



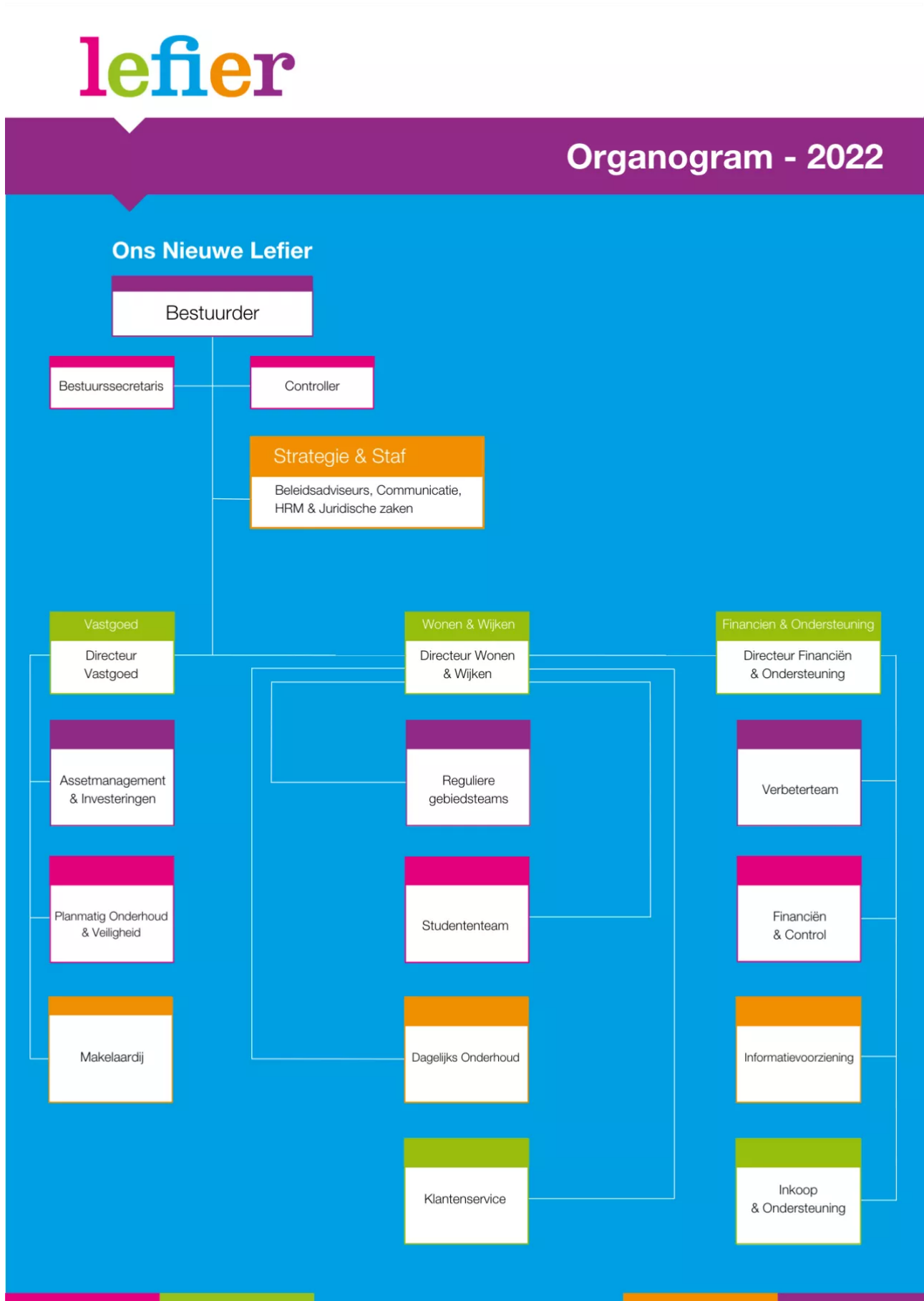
Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.

11 Bijlagen

Bijlage 1. Organisatiestructuur



Bijlage 2. Overzicht vergaderingen en besluiten in 2022 van de raad van commissarissen

Datum	Soort	Onderwerpen	Besluit
28/01/2022	Thema	Zelfevaluatie	n.v.t.
04/03/2022	Regulier	RvC-rapportage T3 2021 (inclusief risicomanagementparagraaf met o.a. frauderisico's)	Bespreking
		Initiatiefbesluit Stadshavens	Goedkeuring
		Strategische risico's 2022	Bespreking
		Auditjaarplan 2022	Goedkeuring
		Productenlijst 2022-2026	Goedkeuring
		Rapportage facturenonderzoek Wits	Bespreking
		Verslag huurdersronde commissie MP	Bespreking
		Aanpassing reglementen per 1 maart 2022	Goedkeuring
		Bestuursopdracht en toetsingskader	Vaststelling
		Stand van zaken dagelijks onderhoud	Mondeling
		Stand van zaken herinrichtingsplan	Mondeling
	Thema	Thema Energiebeleid	Mondeling
08/03/2022	Regulier	Realisatiebesluit Label A, Oude Meerdijk in Emmen	Goedkeuring
22/04/2022	Regulier	Jaarverslag en jaarrekening 2021 en accountantsverslag	Goedkeuring/Vaststelling
		AB OB (sloopbesluit) Haagjesweg (Nicolaiflats)	Goedkeuring
		OB Valtherzandweg (Blokje om) in Emmen	Goedkeuring
		OB Verduurzaming verkoopvoorraad	Goedkeuring
		OB/RB Gelderselaan + GREX	Goedkeuring
		RB Pepergasthuis	Goedkeuring
		Strategische risico's	Goedkeuring
		Maatregelen verduurzaming	Informatie
		Selectietraject/offerte uitvraag nieuwe accountant 2022	Bespreking
		Terugkoppeling voorjaarsoverleg OR-RvC	Mondeling
		Visie op bestuur en toezicht	Bespreking
	Thema	Thema versterkingsopgave	Mondeling
		Thema Dagelijks onderhoud	Mondeling
		Thema's RvC 2022	Bespreking

Datum	Soort	Onderwerpen	Besluit		
24/06/2023	Regulier	RvC-rapportage T1 2022 (inclusief risicomanagementparagraaf met o.a. frauderisico's)	Bespreking		
		Portefeuillestrategie 2023-2032	Bespreking		
		Prioriteitenbrief 2023	Goedkeuring		
		Bod 2023	Goedkeuring		
		Visie op bestuur en toezicht	Vaststelling		
		AB OB (sloopbesluit) Haagjesweg (Nicolaiflats)	Goedkeuring		
		OB Valtherzandweg (Blokje om) in Emmen	Goedkeuring		
		OB Verduurzaming verkoopvoorraad	Goedkeuring		
		OB/RB Gelderselaan + GREX	Goedkeuring		
		RB Pepergasthuis	Goedkeuring		
	Thema	Thema trends in de bouw+werkbezoek van Wijnen	Mondeling		
16/09/2023	Regulier	Portefeuillestrategie 2023-2032	Goedkeuring		
		Indexering vastgoedprojecten	Goedkeuring		
		Impactanalyse, verhogen versnellen ambitie	Bespreking		
		RB/AB Meridiaan 4-48 (deelplan 1)	Goedkeuring		
		RB/AB Meridiaan 64-98 (deelplan 2)	Goedkeuring		
		Bijpraten dagelijks onderhoud	Mondeling		
		Ontwikkelbesluit/Realisatiebesluit Maarsveld Stadskanaal (label-A project)	Goedkeuring		
		Realisatiebesluit Sabastraat e.o. Groningen (label-A project)	Goedkeuring		
		Ontwikkelbesluit Dukdalf en Baken Groningen (label-A project)	Goedkeuring		
			Thema	Thema Leefbaarheid + wijkschouw	Mondeling
21/10/2023	Regulier	RvC-rapportage T2 2022 (inclusief risicomanagementparagraaf met o.a. frauderisico's)	Bespreking		
		Actualisatie Governancestukken	Bespreking		
		Ontwikkelbesluit Moesstraat, de Studio	Goedkeuring		
		Realisatiebesluit Vloedweg Siddeburen	Goedkeuring		
		Selectie accountant	Goedkeuring		
		Aankoop vastgoedportefeuille	Bespreking		
			Thema	Thema Cybersecurity	Mondeling
				Thema Energiearmoede	Mondeling

Datum	Soort	Onderwerpen	Besluit
25/11/2023	Regulier	Interimrapportage accountant	Bespreking
		Jaarplan met begroting 2023	Goedkeuring
		Treasury jaarplan	Goedkeuring
		Investeringsstatuut	Goedkeuring
		Aankoopbesluit complex G. Meirstaat en S. Allendeplein	Goedkeuring
		Ontwikkelbesluit Stellingstraat NZ en Molenwijk WZ Klazienaveen	Goedkeuring
		Realisatiebesluit Donker Cortiusstraat Hoogezand	Goedkeuring
		Actualisatie Governance stukken	Goedkeuring/Vaststelling
		Voorstel bezoldiging bestuurder en RvC 2023	Vaststelling
		Vorbereiding zelfevaluatie	Bespreking
		Thema	Statusupdate dagelijks onderhoud
23/12/2023	Extra regulier	Bezoldiging RvC 2023	Vaststelling
		Renseigneringsverplichting	Ter informatie
		Procesaanpak zelfevaluatie	Bespreking