



Lefier Jaarverslag 2018

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	4
Focus op duurzaamheid en ketensamenwerking	5
2. In Verbinding	6
Lefier staat voor wonen	7
Samenwerking en prestatieafspraken	12
Dicht bij onze klant	13
Overleg met onze huurders	17
3. Beschikbaarheid	18
Blijven investeren in ons gebied	19
Toewijzing woningen	23
4. Betaalbaarheid	26
Voldoende betaalbare woningen	27
Jaarlijkse huurverhoging	28
Aanpak huurachterstanden	29
5. Kwaliteit	31
Goede en duurzame woningen	32
Leefbaarheid	34
Onderhoud	36
Veilig wonen	37
6. Lefier en haar medewerkers	40
Lefier en haar medewerkers	41
Doorontwikkelplan Lefier	42
Organogram Lefier	43
7. Bestuur en toezicht	44
Normen voor een goed bestuur	45
Verslag ondernemingsraad Lefier	48
Toezicht vanuit raad van commissarissen	49
Juridische structuur Lefier	55
Verklaring bestuur Lefier	56
Verklaring raad van commissarissen Lefier	57
8. Financiën	58
Financiën	59
Financieel beleid	60
Marktwaarde en overige waarderingen	67
Beleidswaarde	70
Treasury	73
Financieel resultaat 2018	78
Lefier in kerncijfers	80
Risico en beheersing	82
9. Jaarrekening en toelichting	85
1. Balans per 31 december 2018	86
2. Functionele winst- en verliesrekening over 2018	88
3. Kasstroomoverzicht 2018	89
4. Algemene toelichting	91

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	96
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	97
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	106
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	110
8. Toelichting op balans per 31 december 2018	112
9. Toelichting op de functionele winst-en verliesrekening over 2018	124
10. Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB	131
11. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	135
10. Overige gegevens	138
1. Statutaire resultaatbestemming	139
2. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	140
11. Bijlagen	146
Bijlage 1. Maatschappelijke prestaties per gemeente	147
12. Contact	151
13. Lefier pakt aan!	152



Voorwoord

Focus op duurzaamheid en ketensamenwerking

Eén van de belangrijkste ontwikkelingen voor Lefier in 2018 was de invoering van een nieuw huurbeleid. Een huurbeleid dat recht doet aan de grote verschillen in de huurmarkten in ons werkgebied. Met ons nieuwe huurbeleid worden huurprijs en kwaliteit van de woning binnen een periode van vijf jaar rechtstreeks met elkaar verbonden. Om dit te bereiken zijn in 2018 ongeveer 9.500 woningen in huurprijs verlaagd. Ongeveer eenzelfde aantal woningen krijgt de komende jaren een huurverhoging, boven inflatie, om het bij de woning passende huurniveau te bereiken. Hierover hebben we met de huurdersorganisaties een convenant gesloten met een looptijd van 5 jaar.

Focus op duurzaamheid

Binnen ons strategische thema Rentmeesterschap leggen we de laatste jaren de nadruk op de energietransitie via renovaties en nieuwbouw van gasloze woningen. In 2018 hebben we 27 nieuwe woningen opgeleverd, 509 woningen gerenoveerd en 277 woningen Nul-op-de-Meter gemaakt. De totale kasstroom aan investeringen in ons vastgoed bedroeg €69 miljoen, het hoogste niveau sinds een aantal jaren. In de afgelopen jaren hebben we bij de renovatie en verduurzaming van woningen ons vooral gefocust op het Nul-op-de-Meter maken van woningen. In onze portefeuillestrategie voor de komende jaren gebruiken we ook andere maatregelen om het energieverbruik en de CO2 uitstoot van woningen te verminderen. We onderkennen dat er op dit gebied nieuwe mogelijkheden in de techniek en markt ontstaan. Dit vereist van ons flexibiliteit in de manier waarop we onze doelstellingen op het gebied van de energietransitie kunnen bereiken.

We merken dat ketensamenwerking in het sociale domein steeds belangrijker wordt om goed te kunnen reageren op de toenemende sociale complexiteit in wijken en buurten waar Lefier woningen verhuurt. Zo zien we een toename van het aantal huurders in bijzondere doelgroepen en het aantal gevallen van overlast. We werken daarom steeds intensiever samen met gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen.

Een deel van onze inzet is gericht op het bestrijden van armoede. In Stadskanaal en Nieuw-Buinen deden we een pilot met de VoorzieningsWijzer. Onze medewerkers gingen met ruim 130 huurders in gesprek over (gemeentelijke) vergoedingen en mogelijke besparing in de uitgaven. Met resultaat, want het blijkt dat een huurder op deze manier gemiddeld €600 per jaar kan besparen.

De gevolgen van de aardbevingen blijven ons – en een deel van onze huurders - op allerlei manieren bezig houden. In maart 2018 deelde de minister mee dat de gaswinning versneld wordt afgebouwd. Daardoor wijzigde de bepaling van de gebieden waar versterking noodzakelijk is opnieuw. Op alle belangrijke onderdelen in dit dossier (afhandeling fysieke schades, waardevermindering en versterking) lijkt er enerzijds voortgang geboekt te worden. Toch blijkt in de praktijk vaak dat we te maken hebben met dagkoersen en dat we sterk afhankelijk zijn van externe partijen. Wel zijn wij van mening dat het totale risico voor Lefier door ons beheerst kan worden.

Een gebeurtenis die we niet snel zullen vergeten, was het bezwijken van een balkon van een van onze woningen aan de West-Indischekade in Groningen. Een enorme schrik, voor bewoners en ook voor Lefier. We hebben direct veiligheidsmaatregelen getroffen en laten onderzoeken hoe dit kon gebeuren. In 2019 hebben we alle uitkragende balkons van deze flats versterkt. Ook zijn we in 2019 gestart met het onderzoeken van ruim 1300 vergelijkbare balkons binnen onze woningvoorraad.

Ruimte voor verbetering

Over onze operationele kwaliteit zijn we nog niet op alle onderdelen tevreden. De beheersing van huurachterstanden en huurdering is op orde. Dat geldt nog niet voor onze onderhoudsprocessen. Dit uit zich in een te beperkte kostenbeheersing en klanten die ons lager waarderen dan wij wensen. Die klantwaardering is voor ons van groot belang. We werken er hard aan om de resultaten van de zes interne ontwikkellijnen die wij hebben ingezet in de komende twee jaren zichtbaar te maken. Naast een hogere klantwaardering moet dit ook een afname van de bedrijfskosten opleveren.

In december namen we afscheid van bestuurder Lex de Boer. We danken hem voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling van Lefier de afgelopen 6 jaar. Per 7 januari 2019 is Margriet Drijver benoemd als interim bestuurder.

Kortom, we kijken terug op een jaar waarin op alle fronten veel is gebeurd. Wat we bereikt hebben, is vooral te danken aan de inzet van onze medewerkers. Zij verdienen alle lof. Er komt veel op hen af en we stellen voortdurend eisen aan hun aanpassingsvermogen. Daarom blijven we investeren in opleidingen en trainingen en duurzame inzetbaarheid van medewerkers en vragen datzelfde van hen.

Heeft u vragen of opmerkingen over ons jaarverslag, dan hoor ik graag van u.

Margriet Drijver



In Verbinding

Lefier staat voor wonen

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

We willen een corporatie zijn die in verbinding staat met haar omgeving. Landelijke en lokale overheden en huurders(-organisaties) zijn belangrijke stakeholders. Zij helpen ons om onze koers te bepalen. Daarom betrekken we hen bij strategische beslissingen en zijn we helder over de effecten van onze keuzes. We werken op innovatieve wijze samen met een groot aantal partners op het gebied van wonen, zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid.

Vier strategische thema's

De keuzes die we maken, zijn gebaseerd op het strategisch meerjarenplan dat we in 2014 vaststelden. We hanteren daarbij vier strategische thema's: rentmeesterschap, verbinding, betaalbaarheid en zelfstandigheid.

Rentmeesterschap

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

Verbinding

Een dorp of buurt is meer dan een verzameling huizen. Mensen brengen dat tot leven. Lefier kan mensen daarbij ondersteunen. Bewoners en gemeenten die in hun sociale en fysieke leefomgeving willen investeren, vinden Lefier aan hun zijde. Het lokale bestuur en onze huurders helpen Lefier haar koers te bepalen.

Betaalbaarheid

Veel mensen in ons werkgebied hebben een laag inkomen. Voor die mensen is Lefier er. Wij zorgen dat er voldoende betaalbare woningen zijn. Zo houden onze huurders de financiële ruimte om hun leven zelf vorm te geven. Iedereen heeft recht op een woning die voldoet aan de basiskwaliteitseisen. Wil een huurder meer kwaliteit, dan heeft dat wel financiële consequenties.

Zelfstandigheid

Lefier gelooft in de eigen kracht van mensen. Bewoners kunnen heel veel zelf en samen met anderen. Wij stimuleren die zelfredzaamheid. Buiten de stad Groningen vergrijsst onze regio en groeit het aantal mensen dat moeite heeft om zelfstandig te wonen. Wij faciliteren en geven mensen de ruimte om zelf met ideeën te komen en plannen uit te voeren. Waar nodig ondersteunen wij met tijd en middelen. Waar onze huurders ons niet nodig hebben, trekken wij ons terug.



Kaderbrief

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

De Kaderbrief is de basis voor lokale (prestatie-)afspraken en plannen op dorps-, wijk- en complexniveau. Hieronder leest u de belangrijkste onderdelen van de Kaderbrief 2018 binnen onze vier strategische thema's.

Betaalbaarheid

- Huurders besteden gemiddeld maximaal 30% van hun inkomen aan woonlasten.
- Met de huursombenadering willen we huurprijs en kwaliteit van de woning op een verantwoorde manier in evenwicht brengen. Huren die lager worden, gaan in één keer omlaag en huren die hoger worden gaan geleidelijk omhoog.
- Energielasten maken we beheersbaar door onze woningen nul-op-de-meter (NOM) te maken en bij de bijbehorende EnergiePrestatieVergoeding het 'niet meer dan nu'-principe te gebruiken (de totale energielasten zijn na de renovatie niet hoger dan ervoor).

Dit leidt tot de volgende ontwikkeling in prijsklassen:

Ontwikkeling huurprijsklassen



Rentmeesterschap

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

Maatregelen	BORGER-ODOORN	EMMEN	GRONINGEN	MIDDEN-GRONINGEN	STADSKANAAL
Aankoop	0-10	30-40	30-40	40-50	10-20
Nieuwbouw	70-130	150-300	1200-1500	100-250	150-300
Sloop	100-150	200-350	0-100	300-400	350-500
Verkoop	beperkt	50-200	400-600	0-100	beperkt
Saldo voorraad- ontwikkeling	Krimp 0-50	Krimp 150-200	Groei 850-900	Krimp ca 200	Krimp ca 200

- Energieneutraal in 2050, met daarbij de volgende doelen voor de komende 10 jaar:

Maatregelen	NOM
BORGER-ODOORN	200-350
EMMEN	1.600-1.800
GRONINGEN	1.100-1.400
MIDDEN-GRONINGEN	500-650
STADSKANAAL	1.000-1.200
Totaal	ca. 4.900

- In het aardbevingsgebied maken we een 'Deltaplan' om te zorgen voor veilige woningen voor onze huurders. Dit doen we samen met onze huurders, collega-corporaties en gemeenten.
- We zetten ons vermogen maximaal in voor onze maatschappelijke taak.

Zelfstandigheid

- Lefier is een inclusieve huisvester: mensen kunnen bij ons terecht voor een woning, ongeacht financiële, fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen.
- Iedereen is verschillend, maar we hebben allemaal dezelfde basisbehoeften. Lefier voorziet in deze behoefte door het bieden van een woning en door ervoor te zorgen dat onze huurders er kunnen blijven wonen. We zorgen in overleg met gemeenten en huurdersorganisaties voor voldoende levensloopbestendige woningen.
- Mensen wonen naar tevredenheid in onze woningen en voelen zich onderdeel van een vitale wijk of een vitaal dorp en een woon- en leefomgeving die schoon, heel en veilig is.

Verbinding

- Huurders, huurdersvertegenwoordigers, gemeenten en andere partners weten wie ze bij Lefier over welke onderwerpen kunnen benaderen. Op regionaal, gemeentelijk en lokaal niveau zijn we aanspreekbaar, bereikbaar en toegankelijk. We maken deel uit van de regionale structuur en zitten in relevante netwerken. We zijn (regionaal) proactief aanwezig.
- Huurders (-organisaties) en landelijke en lokale overheden zijn belangrijke stakeholders voor Lefier. We hebben afspraken gemaakt over hoe we met elkaar omgaan en wat we van elkaar verwachten. De hele organisatie kent en handelt volgens deze afspraken.
- We hebben een professionele en betrokken huurdersvertegenwoordiging die een goede afspiegeling is van onze huurders.

Samen met hen ontwikkelen we beleid dat het perspectief van de organisatie verbindt met het perspectief van onze huurders.

Aedes benchmark 2018

De Aedes-benchmark is een jaarlijks overzicht van de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties in Nederland. In totaal doen 291 woningcorporaties (90 procent) hier actief aan mee, waaronder Lefier.

Eind november 2018 presenteerde Aedes de resultaten van de Benchmark 2018 met daarin de uitkomsten over het verslagjaar 2017. De benchmark laat zien hoe Lefier op verschillende onderdelen presteert. We gebruiken deze informatie bij het bepalen van het beleid dat we willen voeren, wat uiteindelijk uitmondt in de Kaderbrief en het financieel beleidsplan. De belangrijkste reden voor Lefier om mee te doen met de benchmark is het leereffect. We willen beter worden door onszelf op diverse terreinen te vergelijken met de sector.

Lefier kreeg in 2018 dezelfde scores als in 2017:

Huurdersoordeel	C
Bedrijfslasten	C
Duurzaamheid	C
Onderhoud & verbetering	B
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	A

A is de hoogste score, C de laagste. De letters worden toegekend op basis van een verdeling. Het eerste derde deel van de best presterende corporaties krijgt een A-score, de minst scorende een derde deel corporaties een C-score en de overige corporaties een B-score. De uitkomsten liggen soms erg dicht bij elkaar, waardoor het verschil tussen een B of een C heel klein kan zijn.

We zijn er trots op dat we nog steeds de hoogste score hebben op 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid'. Betaalbaarheid is immers het primaire doel van Lefier. Voor de scores waar we een C en een B haalden, zien we dat we beter kunnen en moeten presteren. Zo werken we op het gebied van de bedrijfslasten aan onze doorontwikkeling en daarmee aan een efficiëntere organisatie. We verwachten dat we dit over 2 à 3 jaar in de benchmark terugzien. Op gebied van duurzaamheid scoren we nog lager, deels door het soort bezit (soms lastig te verduurzamen), maar ook omdat we de afgelopen jaren bewust voor Nul op de Meter (een 'alles of niets' aanpak) hebben gekozen. Op basis van onze portefeuillestrategie en de reeds geplande projecten en de realisatie van de verduurzaming in 2018 (zie hoofdstuk [Kwaliteit](#)) verwachten we een versnelde daling van de energie-index en daarmee een hogere score op het thema Duurzaamheid. Zo verwachten we de komende jaren in eerste instantie richting het gemiddelde van de benchmark te bewegen, om vervolgens op basis van onze duurzaamheidsambities uiteindelijk beter te scoren dan de benchmark.

Corporatie: Lefier				
Prestatieveld Huurdersoordeel				
Nieuwe huurders	7,3	7,5	C	
Huurders met reparatieverzoek	6,9	7,5	C	
Vertrokken huurders	7,2	7,4	C	
Prestatieveld Bedrijfslasten				
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 936	€ 764	C	
Prestatieveld Duurzaamheid				
Energetische prestatie (Energie-index)	1,72	1,65	C	
CO2-uitstoot warmtevraag per m2	24,9	21,4	C	
Prestatieveld Onderhoud & verbetering				
Geharmoniseerde instandhoudingskosten driejarig gemiddelde *	€ 1742	€ 2244		
Instandhoudingskosten referentiewaarde driejarig gemiddelde	€ 2233			
Instandhoudingskostenindex driejarig	78		A	
Technische woningkwaliteit (energie-index)	1,72	1,65		
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	1,65			
Technische woningkwaliteitsindex	104		C	
Ervaren woningkwaliteit	6,7	7,1		
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,8			
Ervaren woningkwaliteitsindex	97		C	
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid				
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-1,3%	-0,9%		
Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens (DAEB)	-2,1%	-2,6%		
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	95,1%	86,0%		
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB)	84,3%	85,3%		
Deelscore Beschikbaarheid			B	
Huurprijs (DAEB)	€ 479	€ 516		
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	70,8%	72,1%		
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	-0,1%	0,9%		
Deelscore Betaalbaarheid			A	
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens	88,5%	79,8%		
Deelscore Huisvesten doelgroepen			A	

Samenwerking en prestatieafspraken

Samenwerken

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

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

Prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties

Het hele jaar door zijn we in gesprek met gemeenten en huurdersorganisaties over de prestaties die we leveren op het gebied van volkshuisvesting. Het gaat daarbij om afspraken over:

- ontwikkeling van de woningvoorraad (nieuwbouw, woningverbetering, verkoop, sloop)
- betaalbaarheid
- onderhoud en woningkwaliteit
- energiebesparing
- ouderenhuisvesting
- werken aan een schone en veilige leefomgeving
- huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders.

Aan het begin van 2018 zijn we gestart met het afleggen van verantwoording over de gemaakte afspraken van het voorgaande jaar. Daarna volgt ons bod aan de gemeenten voor het komend jaar. Op basis hiervan maken we nieuwe prestatieafspraken. De huurdersorganisaties zijn procesmatig en inhoudelijk betrokken bij het bod en bij de onderhandelingen om te komen tot prestatieafspraken.

We merken dat er verschillen ontstaan tussen de gemeenten in ons werkgebied. De gemeenten Groningen en Midden -Groningen kozen ervoor om een gezamenlijk document te maken met daarin alle gemaakte afspraken van de corporaties, huurdersorganisaties en de betreffende gemeente. In Borger-Odoorn, Stadskanaal en Emmen maken we met de gemeente en de huurdersorganisaties afzonderlijke prestatieafspraken. Dat zien we dus ook terug in de opbouw en de vormgeving van de verschillende prestatieafspraken. Een overzicht van alle gemaakte prestatieafspraken vindt u [onze website](#).

In [bijlage 1](#) leest u een overzicht van de maatschappelijke prestaties per gemeente.

Dicht bij onze klant

Contact met Lefier

In 2018 hebben we weer een belangrijke vervolgstap gezet in de optimalisatie van onze dienstverlening.

Vanuit onze klantwaarden 'persoonlijk, professioneel en partnerschap' willen we onze huurders, naast het telefonisch en persoonlijk contact, meer online diensten bieden. Onze klanten kunnen nu ook:

- via een eigen pagina op MijnLefier hun gegevens inzien,
- gegevens wijzigen,
- gegevens over de woning inzien.
- En het is mogelijk om online betalingen te doen.

Naast een uitbreiding van onze online dienstverlening hebben we met de oplevering van onze nieuwe huisvesting ook de klantpunten op locatie ingericht. De klantconsulenten van het KCC bemensen de klantpunten op locatie. Hier kan de klant op werkdagen tussen 8.00 – 16.30 uur terecht.

Het komende jaar breiden we deze dienstverlening verder uit met als doel dat de klant zelf kan kiezen op welke manier hij/zij contact met ons wil hebben. 's Avonds online een reparatieverzoek indienen? Dat is mogelijk. Of liever persoonlijk een medewerker van Lefier spreken? Ook dat is mogelijk. We verwachten dat meer mensen gebruik gaan maken van de online mogelijkheden die we bieden. We zien ook een duidelijke behoefte om zaken zelf te kunnen regelen, op het moment dat het de klant uitkomt. Dit geeft ons de ruimte om ondersteuning te bieden aan klanten die daar behoefte aan hebben.

Gebiedsteams

Lefier werkt met gebiedsteams. Deze slagvaardige en flexibele teams zijn lokaal verantwoordelijk voor onder meer verhuur, onderhoud, sociaal beheer en klanttevredenheid. De medewerkers staan dicht bij de mensen en weten daardoor veel van het gebied en de klanten.

Per 1 januari 2018 heeft Lefier de gebiedsteams in Emmen en Stadskanaal opnieuw verdeeld. Emmen bestaat nu uit twee gebiedsteams: 'Emmen dorpen & Emmerhout' en 'Emmen wijken & Centrum'. Het gebiedsteam in Stadskanaal gaat verder onder de naam: 'Stadskanaal & Borger-Odoorn'.

Klant Contact

Eind 2017 hebben we onze website meer ingericht als dienstverleningskanaal. Een aanzienlijke verbetering die leidde tot een hogere klantwaardering in 2018. Klanten gaven Lefier een 7,1 voor het gemak waarmee ze informatie op onze website vinden. Een jaar eerder was dat nog een 6,8. Ook het cijfer voor de duidelijkheid van de informatie op de website steeg van een 6,9 naar een 7,1. En tot slot zien we ook een aanmerkelijke verbetering in onze reactiesnelheid.

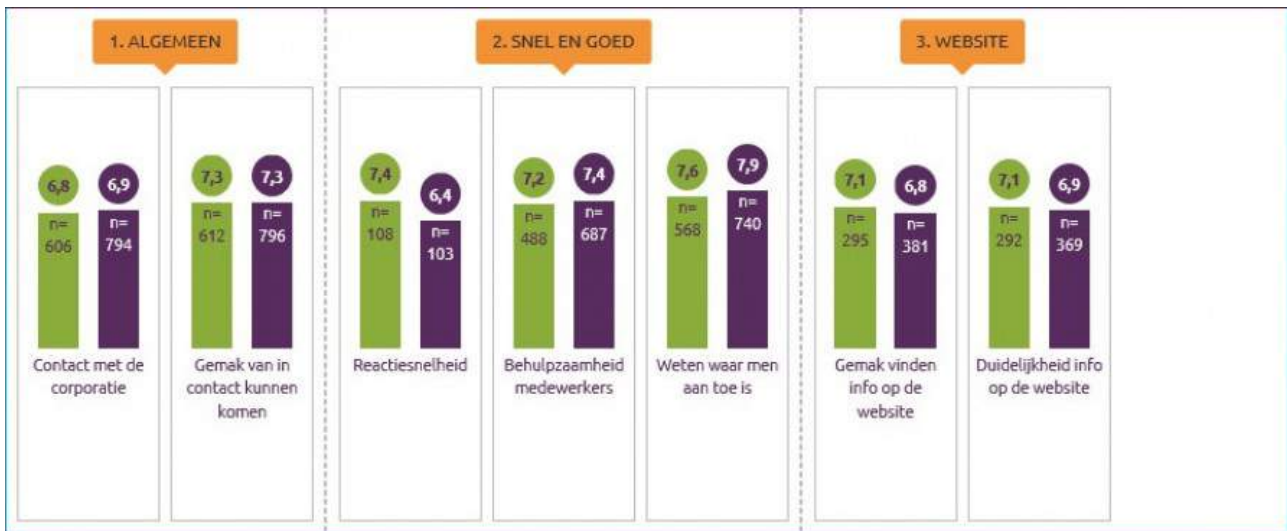
Klant Contact Centrum

In 2018 kwamen 171312 telefoongesprekken binnen op het Klant Contact Centrum (KCC), hiervan zijn er 141572 beantwoord. Daarnaast ontvingen en beantwoordden de medewerkers 6665 e-mails en verwerkten zij 2913 huuropzeggingen.

Lefier wil 80% van de klantvragen direct afhandelen. In 2018 is die doelstelling nog niet gehaald: 74% van de klantvragen zijn direct afgehandeld. Dat komt omdat er nog teveel herhaalverkeer nodig is. Veel vragen die bij het KCC binnenkomen, gaan over reparatieverzoeken, woonruimteverdeling en huurbetaling.

Klanten die Lefier bellen, krijgen sinds september 2018 een eenvoudig keuzemenu voorgelegd. Via dit keuzemenu kun je rechtstreeks worden doorverbonden naar onze externe leveranciers voor problemen rondom je CV, glasschade of verstoppingen. Zo voorkomen we onnodig wachten voor de klant en reduceren het aantal telefoontjes voor het KCC. Inmiddels gebruiken gemiddeld 600 klanten per maand dit keuzemenu.

Onze klanten waardeerden de dienstverlening van de KCC-medewerkers in 2018 met een 7,8.



Groen 2018/paars 2017

Klanttevredenheid

Lefier heeft al jaren het KWH-label. Dit landelijke label meet de kwaliteit van dienstverlening van corporaties. Ons huidige label is geldig tot 1 januari 2020. Om het label te behouden, moeten we in 2019 minimaal een 7 scoren voor onze algemene dienstverlening en moeten 85% van onze huurders tevreden zijn met onze dienstverlening op alle onderdelen.

Achter de schermen werken we hard aan een betere dienstverlening, maar onze huurders blijken dat nog niet altijd te merken. We verwachten dat dit heeft te maken met de gefaseerde invoering van bepaalde verbeteringen. Tegelijkertijd zien we dat de verwachtingen van huurders sterk toenemen onder invloed van bijvoorbeeld de snelle superservice van commerciële organisaties.

Uit een recent onderzoek onder onze medewerkers blijkt dat ook zij graag meer klantgericht willen werken. We blijven dus werken aan een verbetering, zodat uiteindelijk minimaal 85% van de huurders tevreden zijn over alle onderdelen van onze dienstverlening. In 2018 hebben we dat op drie onderdelen niet gehaald.



Klachtenafhandeling

Ontevreden klanten

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

In 2018 ontvingen we 339 klachten, ongeveer net zoveel als in 2017. Wel zien we een afname van de klachten in het loop van het jaar. In de eerste drie maanden waren het er 137, in de periode september-december was dat aantal gedaald naar 89. Vooral de klachten over reparaties, verhuur en bewonerszaken nemen sterk af.

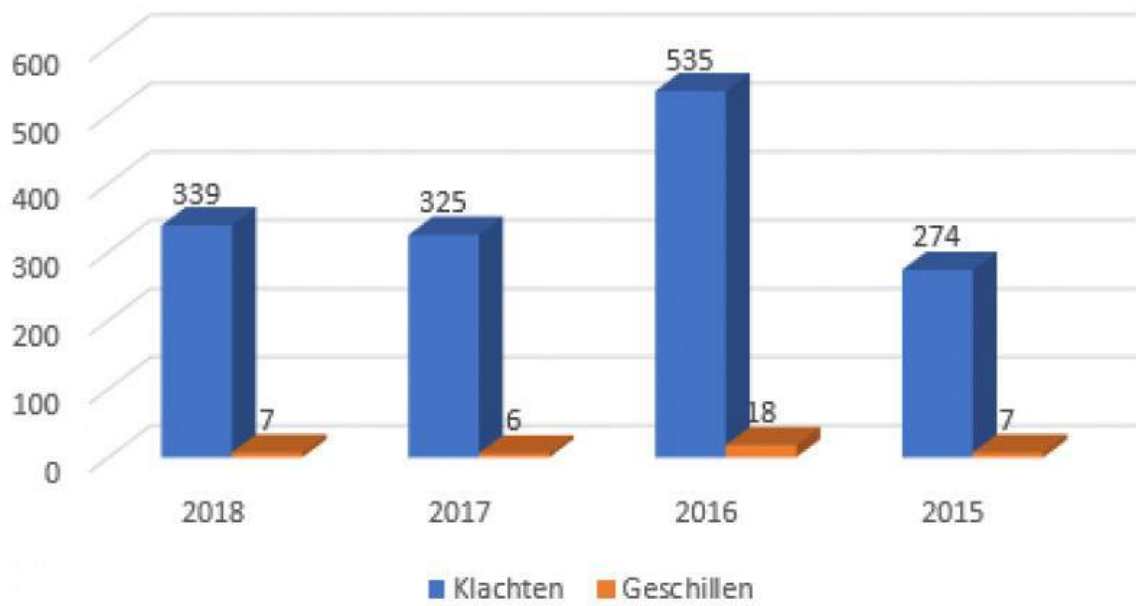
We weten waar klachten ontstaan en wie ze indienen, maar we hebben nog onvoldoende inzicht in de aard van de klachten. Begin 2019 gaan we daarom de registratie verfijnen op soort klacht. Deze informatie helpt ons om onze dienstverlening verder te verbeteren en er als organisatie van te leren. We vinden het belangrijk om te weten of ontevreden klanten hun ontevredenheid ook daadwerkelijk melden en zo ja, hoe wij vervolgens met deze melding omgaan. Sinds dit jaar nemen we deze punten mee in de meting over klanttevredenheid.

Geschillencommissie

Is de klant niet tevreden over de afhandeling van de klacht dan is er sprake van een geschil. Lefier heeft in 2018 1 geschillencommissiezaak en 6 huurcommissiezaken ontvangen. De geschillen gaan over grootte van de tuin, onderhoud na mutatie, huurverhoging en schimmel.

Reparaties	227
Verhuur	47
Contact	10
Bewonerszaken / overlast	39
Vastgoedrealisatie	16
Totaal	339

Ontwikkeling aantal klachten en geschillen



Overleg met onze huurders

Adviesaanvragen huurdersorganisaties

Het overleg op bestuurlijk niveau tussen Lefier en de huurdersorganisaties richt zich met name op strategische onderwerpen en beleidsthema's die voor heel Lefier gelden. Daarnaast overleggen we zeer regelmatig met de gemeenten in ons werkgebied, ook vanwege de prestatieafspraken die we met elkaar maken.

2018 stond in het teken van het nieuwe energiebeleidsplan en nieuwe huurbeleid van Lefier. Dit zijn twee onderwerpen met verstrekende gevolgen voor de huurders. Met name de gevolgen van het huurbeleid hebben we steeds op gemeentelijk niveau in kaart gebracht en besproken met de huurdersorganisaties. Het energiebeleidsplan heeft effect op de betaalbaarheid van de huren; door de uitvoering van het plan gaan de energielasten omlaag. Afspraken over hoe we omgaan met de monitoring, de jaarlijkse huurverhoging en de woonquoteontwikkeling, legden we vast in een convenant.

De volgende onderwerpen stonden in 2018 op de agenda van het bestuurlijk-strategisch niveau van Lefier en de huurdersorganisaties:

- Energiebeleidsplan (advies ontvangen)
- Huurbeleid (advies ontvangen)
- Kaderbrief (advies ontvangen)
- Verkoopbeleid (advies ontvangen)
- Uitvoeringsconvenant huurbeleid (getekend)
- Toelichting jaarverslag/jaarrekening (presentatie)
- Ondernemingsplan niet-DEAB (presentatie)
- Omgevingsanalyse 2019 (presentatie)
- Duurzaamheid (werkgroep)
- Sociaal statuut (werkgroep)
- Wonen en zorg (informele bijeenkomsten)

Bij de bespreking van de Kaderbrief was een delegatie van de Raad van Commissarissen van Lefier aanwezig.

Het overleg met huurdersorganisaties op gemeentelijk niveau richtte zich vooral op de prestatieafspraken, de uitvoering ervan (projecten en leefbaarheid) en andere lokale aangelegenheden, zoals een nieuwe woonvisie.

Bewonerscommissies en lokale werkgroepen

In veel wijken waar Lefier woningen heeft, zijn bewoners actief, meestal in een bewonerscommissie of in een werkgroep. Een bewonerscommissie houdt zich vaak bezig met de gang van zaken in een bepaald wooncomplex. Leden van een werkgroep zetten zich veelal in voor de leefbaarheid in de buurt of straat. Bewonerscommissies zijn een waardevolle gesprekspartner voor Lefier. Vaak gaan de gesprekken met Lefier over onderhoud, servicekosten en leefbaarheid.

Bij lopende projecten (nieuwbouw, renovatie en leefbaarheid) worden (tijdelijke) werkgroepen opgestart. Zo'n werkgroep van betrokken bewoners heeft een adviserende rol bij de uitwerking van het programma.

Beschikbaarheid



Blijven investeren in ons gebied

Lefier is actief in vijf gemeenten in de provincies Groningen en Drenthe en verhuurt hier ongeveer 29.000 woningen. De komende tien jaar investeren we 900 miljoen euro om ons bezit te verduurzamen en de kwaliteit van de woningen te verbeteren.

Het werkgebied van Lefier is hemelsbreed ongeveer 100 km groot. Het noordelijkste bezit ligt in Ten Boer en het bezit in Nieuw-Amsterdam is het meest zuidelijk. We hebben in dit gebied te maken met groei (stad Groningen) en krimp, met vergrijzing, met aardbevingen en met ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de trek naar de stad. Met onze strategie spelen we in op deze ontwikkelingen. Verduurzamen, sloop, nieuwbouw en verkoop zijn maatregelen die we nemen om hier op te anticiperen en onze doelstellingen te halen. We kijken selectief hoe we het geld uitgeven. Natuurlijk werken we hierbij nauw samen met onze partners: huurdersorganisaties, gemeenten, zorg- en maatschappelijke organisaties.

Krimpgebieden en anticipeergebieden

In Nederland maken we onderscheid tussen krimpgebieden en anticipeergebieden. Dit zijn regio's die kampen met bevolkingsdaling of die daar in de toekomst mee te maken krijgen. De overheid wil krimp- en anticipeergebieden leefbaar houden. De gebieden waar de bevolkingskrimp het sterkst is, zijn de topkrimpgebieden. In deze gebieden daalt de bevolking tot 2040 met 16%, zo is de verwachting. Vooral gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen, Zuid-Limburg, de Achterhoek, Noord-Oost-Friesland en Noord- en Oost-Groningen hebben te maken met een dalend aantal inwoners. Daarnaast zijn er gebieden waar de bevolking nu nog niet daalt, maar in de toekomst wel. Dit zijn anticipeergebieden. De verwachting is dat hier het aantal inwoners tot 2040 met 4% daalt. Oost-Drenthe is één van de anticipeergebieden.

In het werkgebied van Lefier hebben we te maken met één krimpgebied: Oost-Groningen (gemeente Stadskanaal) en één anticipeergebied: Oost-Drenthe (gemeenten Borger-Odoorn en Emmen). Vanuit Drenthe is een lobby gestart om alsnog krimpstatus te krijgen, omdat de bevolking harder daalt dan de minister in 2015 vaststelde. Krimpstatus heeft organisatorische en financiële voordelen ten opzichte van anticipeerstatus. Samen met de betrokken gemeenten, provincie en collega-corporaties heeft Lefier zich sterk gemaakt voor deze lobby. Dit leidde tot een unaniem door de Tweede Kamer aangenomen motie om dat te regelen. Als Drenthe-Oost een krimpstatus krijgt, kunnen wij ons transformatie- programma (sloop-nieuwbouw) tegen veel lagere kosten en daardoor sneller en beter realiseren.

Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken besloot anders. Ondanks de wens vanuit de regio en de provincie wordt de regio Oost-Drenthe nu toch geen officiële krimpregio in het landelijke beleid. De minister benadrukt dat haar beslissing niet afdoet aan de noodzaak van de gezamenlijke aanpak van de krimpproblematiek, waaronder de woningmarkt- opgaven in de regio Oost-Drenthe. Eind 2019 komt er een herijking van het actieprogramma bevolkingsdaling en de regio-indeling in krimp- en anticipeerregio's.

Woningvoorraad Lefier in krimp- en anticipeerregio's

Lefier heeft woningbezit in de gebieden waar de bevolking afneemt. Vooral in de buitengebieden van de gemeenten Stadskanaal, Emmen en Borger-Odoorn zien we dat de afnemende bevolking gevolgen heeft voor de leefbaarheid en de verhuurbaarheid van onze woningen. De vraag naar huurwoningen neemt steeds meer af. Door ingrepen in onze portefeuille, zoals sloop en minder terugbouwen, blijven we langdurige leegstand voor. Samen met de gemeenten laten we woningmarktonderzoeken uitvoeren waarmee we de bevolkingsontwikkeling en veranderde woningmarkt nauwlettend in de gaten houden. Deze onderzoeken worden eens per drie of vier jaar uitgevoerd.

Netwerken

Lefier neemt deel aan verschillende netwerken en samenwerkingsverbanden op het gebied van krimp. Dit gebeurt op bestuurlijk niveau (stuurgroep Regionaal Woon en Leefbaarheidsplan Oost-Groningen, Stuurgroep Vitaal Platteland Drenthe) en ambtelijk niveau (samenwerkingsverband anticipeerregio Drenthe-Oost, Kennisnetwerk Netwerk Krimp Noord-Nederland). Andere deelnemers zijn provincies, gemeenten, collega-corporaties en onderwijsinstellingen.

Bezit Lefier

In de gemeenten Borger-Odoorn, Emmen, Groningen, Midden-Groningen en Stads kanaal heeft Lefier 26.435 zelfstandige woningen. Daarnaast exploiteert Lefier 3.090 onzelfstandig wooneenheden (geen eigen toegang, gedeelde keuken/toilet), voornamelijk voor studentenhuysvesting in de stad Groningen (2.180) en een aantal eenheden in verzorgingstehuizen. Ook heeft Lefier 3.884 niet-wooneenheden zoals garages, bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed.

Bezit Lefier op 31-12-2018

Bezit Lefier op 31-12-2018	
Bezit Lefier	Aantal
Zelfstandige woningen	26.435
Onzelfstandige woningen	3.090
Subtotaal wooneenheden	29.525
Bedrijfsruimte	476
Parkeerplaatsen	3.322
Maatschappelijk onroerend goed	86
Subtotaal niet-wooneenheden	3.884
Totaal	33.409

Zelfstandige woningen	Verdeling naar huurklasse				
	Goedkoop t/m 417,34	Betaalbaar t/m 640,14	Duur tot huurtoeslaggrens t/m 710,68	Duur boven huurtoeslaggrens boven 710,68	
Borger-Odoorn	1161	268	880	7	6
Emmen	9491	2288	6915	189	99
Groningen	7366	2733	3958	280	395
Midden-Groningen	4445	1051	3190	179	25
Stads kanaal	3972	1051	2805	49	67
Totaal	26435	7391	17748	704	592

Nieuwbouw

In 2018 leverde Lefier 27 sociale huurwoningen op:

- 14 woningen aan de Chrysantstraat in Nieuw-Buinen. De woningen zijn grondgebonden, nul-op-de-meter-woningen ter vervanging van bestaande woningen in het project Het Nije Daip.
- 8 woningen aan de Akelei in Nieuw-Buinen. De woningen zijn grondgebonden, nul-op-de-meter-woningen ter vervanging van bestaande woningen in het project Het Nije Daip.
- 5 woningen aan de Badstraat in Musselkanaal. Het gaat hier om vervangende nieuwbouw, grondgebonden en nul-op-de-meter-woningen.

De opleveringen van een aantal woningen is uitgesteld naar 2019. Het gaat om 18 woningen aan de Hunzedal in Borger, 12 woningen aan de Weergang te Emmerschans, 207 woningen in complex Polaris in Groningen en 15 woningen in Oldersheem in Nieuw-Amsterdam.

De bouw van het project Hunzedal in Borger en de transformatie van het zorgcomplex Oldersheem is inmiddels wel gestart. De 207 eenheden van complex Polaris in Groningen zijn in 2018 bouwkundig gereed gemeld. De laatste afronding vond plaats in januari 2019, daarna zijn de woningen verhuurd.

Het project van 8 woningen aan de Zandlaan in Nieuw-Amsterdam is geannuleerd wegens te hoge investeringskosten.

In 2018 is Lefier gestart met de bouw van de projecten Molukkenstraat (34 woningen) en Atlantis in Groningen (32 woningen). De woningen worden in 2019 opgeleverd. Het project Atlantis is het eerste aardbevingsbestendige nul-op-de-meter-appartementencomplex in Nederland.

Sloop en herstructurering

In 2018 stond de sloop van 176 wooneenheden op het programma. De opgave was om minimaal 80% hiervan te realiseren. Dat is gelukt, 153 wooneenheden zijn gesloopt (ruim 87%). Hieronder zijn de projecten beschreven.

- In het project Westerstraat in Emmen sloopten we 13 garages. Op deze plek worden appartementen gebouwd. De sloop van 12

woningen voor nieuwbouw aan de Akelei is in 2017 al afgerond.

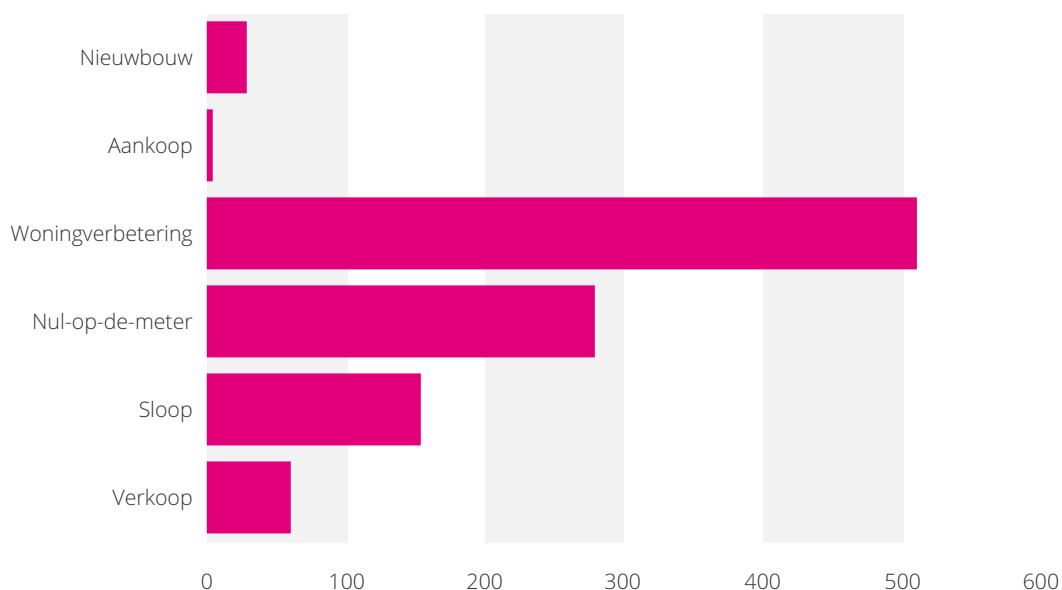
- Voor het project Meridiaan in Klazienaveen is 1 perceel aangekocht en zijn drie eenheden gesloopt. De sloop van de woningen aan de H.L. Wicherstraat is een jaar uitgesteld.
- Van de 35 te slopen woningen in de Begionastraat in Musselkanaal zijn de laatste 17 woningen gesloopt (in 2017 waren al 18 woningen gesloopt).
- 14 woningen aan de Prins Hendrikstraat in Stadskanaal zijn in 2017 gesloopt.
- Voor het herstructureringsproject project Gorecht-West fase 3 in Hoogezand zijn 58 woningen gesloopt. In 2017 waren al 26 woningen gesloopt. Daarmee is de sloop van 84 woningen gerealiseerd, een jaar later dan gepland. Dit komt door de vertraagde oplevering van de nieuwbouw, waardoor de zittende bewoners niet tijdig konden verhuizen.
- Na een brand hebben we de sloop van 63 garageboxen in Gorecht-West vervroegd vanwege brandgevaar.
- De start van het project Oldersheem (68 wooneenheden) in Nieuw-Amsterdam is uitgesteld naar begin 2019. Hier worden bestaande wooneenheden samengevoegd tot grotere wooneenheden, die beter passen bij de eisen van de tijd. Bij start van de uitvoeringswerkzaamheden worden de huidige eenheden uit de administratie verwijderd en daarmee als sloopt geormerkt, het gaat hier om een administratieve 'sloop'.

Verkoop

Volgens de begroting 2018 zou Lefier 64 sociale huurwoningen verkopen, dat aantal is echter op 50 blijven steken. Dit komt vooral omdat er in Groningen onvoldoende woningen beschikbaar kwamen voor verkoop en doordat diverse aktepasseringen in Emmen zijn uitgesteld naar begin 2019.

De verkoop van andersoortig bezit komt wel overeen met de begroting. Lefier verkocht 9 vrije sector-woningen, 9 parkeerplaatsen en/of garages, een perceel grond en een bedrijfspand. Het Pepergasthuis in Groningen is onder voorbehoud verkocht en de aktepassering staat gepland voor begin 2019.

Nieuwbouw, sloop en woningverbetering



Grondposities

Eind 2018 bezat Lefier zo'n 50 verschillende braakliggende percelen. Dit zijn locaties die we in het verleden aankochten of die vrij kwamen na sloop van woningen. We willen deze grondlocaties actief beheren en niet onbenut laten. Dat kan door percelen te gebruiken voor projectontwikkeling, maar vooral door te verkopen of te ruilen. In 2018 verkochten we vier percelen, waaronder een perceel met garages Noorderpark in Hoogezand. Daarnaast droegen we een deel van De Weerterij in Siddeburen over aan het project De Weerterij. Voor diverse percelen zijn verkoopplannen in de maak.

Volkshuisvestelijke prestaties in 2018 (woongelegenheden)

Volkshuisvestelijk prestaties per gemeente							
DAEB woongelegenheden	Aankoop	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Ingrijpende verbetering	Nul-op-de-meter (stroomversnelling)	
Groningen	2	0	0	29	415		96
Midden Groningen	0	0	58	7	0		0
Emmen	0	0	0	12	94		48
Borger-Odoorn	0	22	0	0	0		0
Stadskanaal	1	5	17	0	0		133
TOTAAL	3	27	75	48	509		277
Niet-DAEB woongelegenheden	Aankoop	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Ingrijpende verbetering	Nul-op-de-meter (stroomversnelling)	
Groningen	0	0	0	8	0		0
Midden Groningen	0	0	0	0	0		0
Emmen	0	0	0	2	0		0
Borger-Odoorn	0	0	0	1	0		0
Stadskanaal	0	0	0	0	0		0
TOTAAL	0	0	0	11	0		0

Volkshuisvestelijke prestaties in 2018 (niet-woongelegenheden)

Niet-woongelegenheden	Aankoop	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Ingrijpende verbetering	Nul-op-de-meter (stroomversnelling)	
Groningen	0	0	0	7	0		0
Midden Groningen	0	0	63	0	0		0
Emmen	1	0	15	1	0		0
Borger-Odoorn	0	0	0	0	0		0
Stadskanaal	0	0	0	0	0		0
TOTAAL	1	0	78	8	0		0

Toewijzing woningen

Toewijzing woningen in 2018						
	Huurprijs (€)					Totaal
	≤ 417,34	> € 417,34 ≤ € 597,30	> € 597,30 ≤ € 640,14	> € 640,14 ≤ € 710,68	> € 710,68	
Eenpersoonshuishoudens						
onder AOW-grens, inkomen ≤ € 22.400	1.256	587	7	3	0	1.853
onder AOW-grens, inkomen > € 22.400	44	95	19	28	68	254
boven AOW-grens, inkomen ≤ € 22.375	15	76	2	0	0	93
boven AOW-grens, inkomen > € 22.375	3	17	4	7	7	38
Subtotaal	1.318	775	32	38	75	2.238
Tweepersoonshuishoudens						
onder AOW-grens, inkomen ≤ € 30.400	57	191	4	2	5	259
onder AOW-grens, inkomen > € 30.400	5	48	12	23	80	168
boven AOW-grens, inkomen ≤ € 30.400	7	58	3	0	0	68
boven AOW-grens, inkomen > € 30.400	3	21	2	9	11	46
Subtotaal	72	318	21	34	96	541
Drie- en meerpersoonshuishoudens						
onder AOW-grens, inkomen ≤ € 30.400	19	118	78	2	0	217
onder AOW-grens, inkomen > € 30.400	0	12	6	20	0	38
boven AOW-grens, inkomen ≤ € 30.400	0	1	1	0	0	2
boven AOW-grens, inkomen > € 30.400	1	1	0	0	0	2
Subtotaal	20	132	85	22	0	259
Toewijzing bijzondere doelgroepen						
Aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen						71
Totaal aantal toewijzingen 2018						3.038

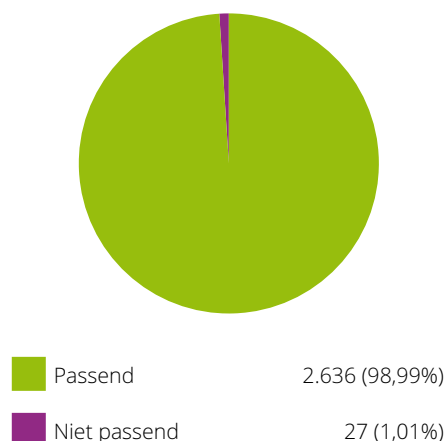
Toewijzing sociale huurwoningen in 2018

Lefier wil ervoor zorgen dat mensen met een lager inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Dat is onze kerntaak. Daarom gelden er regels bij het toewijzen van woningen. Zo is ons uitgangspunt dat we onze woningen toewijzen aan onze belangrijkste doelgroep: huishoudens met een inkomen onder de € 36.798,-. Dit mag echter niet leiden tot leegstand. Daarom wijzen we soms ook woningen toe aan huishoudens met een hoger inkomen (maximaal 10% van de vrijkomende woningen).

Daarnaast wijzen we onze woningen passend toe. Dat wil zeggen dat huurders een woning krijgen waarvan de huur aansluit bij hun inkomen. De landelijke norm is dat 95% van de huurders met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een passende huurprijs. Ook in 2018 slaagden we daarin: 99% van de vrijgekomen sociale huurwoningen is passend toegewezen, zoals ook blijkt uit onderstaande tabel. In totaal kregen 2.663 van onze sociale huurwoningen een andere huurder.

Tegelijkertijd lopen we in de praktijk tegen een aantal knelpunten aan. Deze knelpunten kunnen we oplossen door meer en beter gebruik te maken van de 5% ruimte die we hebben.

Passend toewijzen



Bijzondere doelgroepen

Lefier verhuurt woningen aan huurders die zorg of ondersteuning nodig hebben. Dit zijn de mensen die komen uit Beschermd Wonen of de Maatschappelijke opvang, huishoudens met een medische indicatie of mensen die onder het 'tweede kans beleid' vallen. Tweede kans beleid geeft huurders die eerder uit hun woning gezet zijn, een kans om onder voorwaarden een nieuwe woning te huren. In 2018 verhuurden we 71 woningen aan deze groepen. Lefier werkt daarbij samen met instellingen die de zorg of begeleiding van de betreffende huurder voor hun rekening nemen.

Statushouders

Mensen die in Nederland asiel aanvragen en een verblijfsvergunning krijgen, noemen we status- of vergunninghouders. Zij mogen een opleiding volgen en werken in Nederland en ze hebben recht op huisvesting. Samen met de collega-woningcorporaties verzorgt Lefier jaarlijks de huisvesting van statushouders. We doen dit op verzoek van gemeenten, die van het Rijk een taakstelling krijgen voor het huisvesten van deze doelgroep. Voor Lefier horen statushouders bij onze primaire doelgroep. We zien het als onze opdracht om hen te voorzien van een woning. Doordat de toestroom van vluchtelingen naar Europa in 2017 daalde ten opzichte van de jaren daarvoor, hoefden we in 2018 minder statushouders te huisvesten.

In 2018 verhuurde Lefier 69 woningen aan statushouders, in totaal ging het om tenminste 162 personen. Ongeveer 2,5% van de vrij gekomen woningen in 2018 is verhuurd aan statushouders. In de 1e helft van 2018 hebben we vooral nareizende gezinsleden gehuisvest. Daar hoefden we dus geen woning voor beschikbaar te stellen. In alle gemeenten blijkt het lastig om grote gezinnen te huisvesten. We kunnen onvoldoende woningen aanbieden die hiervoor geschikt zijn. Samen met onze partners bedachten we praktische oplossingen. Zo heeft Lefier al een paar keer (in goed overleg met alle partijen) de leden van een gezin verdeeld over twee woningen. Dat kan bijvoorbeeld door volwassen kinderen of grootouders apart te huisvesten in de buurt van de rest van het gezin. Ook plaatsten we een dakraam om een zolderruimte geschikt te maken als slaapkamer.

In de gemeenten Groningen, Midden-Groningen en Stadskanaal voldeden we (ruim) aan onze taakstelling en bouwden we zelfs een voorsprong op voor 2019. In de Drentse gemeenten Borger-Odoorn en Emmen is dat niet gelukt. Dat lag niet zozeer aan het aanbod van woningen (die waren voldoende beschikbaar), maar meer aan het ontbreken van kandidaten en/of doordat huishoudens en woningtype niet bij elkaar pasten: in veel gevallen waren de huishoudens te groot voor de beschikbare woningen. Door een veranderde werkwijze van de IND en het COA, waarbij de huisvesting in volgorde van aanmelding verloopt, moesten namelijk eerst de grote gezinnen gehuisvest worden voordat nieuwe kandidaten in aanmerking komen. Dit leidde tot vertraging van de huisvesting van andere huishoudens.

De afspraken en realisatie per gemeente leest u in onderstaande tabel.

Huisvesting statushouders

	Taakstelling gemeente in personen	Verdeelsleutel corporaties	Taakstelling Lefier in personen	Realisatie door Lefier 2017 in personen (en woningen)
Borger-Odoorn	46	Lefier 51% Woonservice 49%	23	31 (8)
Emmen	205	Lefier 70% Domesta 26% Woonservice 4%	144	143 (71)
Groningen	292	Lefier 25%	73	65 (38)
Hoogezand-Sappemeer	58	Lefier 67% Groninger Huis 33%	39	59 (13)
Slochteren	36	Lefier 100%	36	32 (10)
Stadskanaal	76	Lefier 90% Woonservice 10%	68	97 (26)

Woonruimteverdeelsysteem

In 2018 werkten we verder aan het gezamenlijke systeem om woonruimte in Drenthe te verdelen. Dit doen we om woningzoekenden beter te bedienen. Zij kunnen zich straks op één plek inschrijven en op een eenvoudige, transparante en laagdrempelige manier een woning vinden. De verdeling van woningen wordt gedaan op basis van eenduidige en eensluidende spelregels van alle corporaties. Dit moet leiden tot maximale klant- en medewerkerstevredenheid.

Samen met de Drentse corporaties en alle huurdersorganisaties stelden we het woonruimteverdeel- en urgentiebeleid vast. Verder werkten we aan de toekomstige samenwerkingsvorm en het voorbereiden van het aanvragen van de offerte bij de leveranciers. Hier gaan we in 2019 mee door.

Met de woningcorporaties in de provincie Groningen is afgesproken een inventarisatie te laten uitvoeren naar de haalbaarheid van een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. Deze wordt in 2019 uitgevoerd.

Wonen en zorg

Lefier omarmt het gedachtegoed van een inclusieve samenleving. We vinden het belangrijk dat iedereen naar vermogen meedoet, iedereen telt mee. Ook kwetsbare groepen vinden een (t)huis bij Lefier. Mensen die hun land ontvluchtten, mensen die psychische, sociale en/of financiële problemen hebben, mensen met een probleem of achterstand op welk vlak dan ook. We verliezen hierbij niet de belangen van de omwonenden uit het oog. Ook de burens van kwetsbare personen hebben recht op een veilige en rustige woonomgeving, zonder angst en overlast. We zoeken een goede balans.

In 2018 investeerden we in de samenwerking met gemeenten en zorgorganisaties op het gebied van de uitstroom van cliënten uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Op deze manier leren we elkaars werelden en perspectieven steeds beter kennen.

In alle gemeenten stelden we in 2018 woningen beschikbaar voor het huisvesten van cliënten die komen vanuit Beschermd Wonen of de maatschappelijke opvang. Ook benoemden we de randvoorwaarden die daarbij gelden. Deze randvoorwaarden hebben we gedeeld met gemeenten en zorginstellingen. Op het niveau van de individuele huurder kan de samenwerking nog verbeterd worden. Daarover maken we prestatieafspraken en deze werken we uit in 2019.

Voor onze oudere huurders, die langer zelfstandig thuis blijven wonen, zijn we in 2018 bezig geweest met het ontwikkelen van maatregelenpakketten op maat. Samen met onze huurdersorganisaties werken we dit in 2019 verder uit.



Betaalbaarheid

Voldoende betaalbare woningen

Onze visie op betaalbaarheid

In het werkgebied van Lefier hebben veel mensen een laag inkomen. Voor die mensen is Lefier er. Wij zorgen dat er voldoende betaalbare woningen zijn. Zo houden onze huurders de financiële ruimte om hun leven zelfstandig vorm te geven. Iedereen heeft recht op een woning die aan basiskwaliteitseisen voldoet. Een keuze van een huurder voor meer kwaliteit heeft wel financiële consequenties.

Huurbeleid

Op 1 september 2018 ging het nieuwe huurbeleid van Lefier in. Het belangrijkste uitgangspunt is dat de huurprijs een afspiegeling is van de kwaliteit van de woning. Anders gezegd, voor een woning met meer kwaliteit geldt een hogere huurprijs. We stellen de huurprijs vast op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS) en maken hiermee gebruik van objectief vastgestelde en toetsbare onderdelen. De WOZ-waarde van de woning en de energetische kwaliteit (via de energielabels) krijgen extra gewicht in het nieuwe huurbeleid. Op 1 september verlaagden we een deel van de huren. Een ander deel is verhoogd, binnen de wettelijke mogelijkheden. Afspraken over de uitvoering van het nieuwe huurbeleid, ook voor de komende jaren, legden we vast in een convenant met onze huurdersorganisaties.

Een belangrijke doelstelling is dat we het wonen betaalbaar houden voor onze primaire doelgroep (mensen met een inkomen tot €36.165,-). Daarom streven wij ernaar om de kosten van het wonen gemiddeld 30% van het netto besteedbaar inkomen te laten bedragen. Deze norm wordt ook door het Nibud gehanteerd. Lefier hanteert hiervoor de zogenaamde woonquote benadering. De woonquote bestaat uit de netto huur (dus na aftrek van de huurtoeslag) plus energielasten, gedeeld door het inkomen. Omdat veel van onze huurders een laag inkomen hebben, moeten we de huren laag houden en zorgen dat de energielasten beheerst worden. Met behulp van de mogelijkheden van data-analyses maken we dit steeds verder inzichtelijk. Ook zien we de Energieprestatievergoeding (EPV) als het instrument om op de betaalbaarheid te sturen. Begin 2019 maken we hier nadere afspraken over met onze huurdersorganisaties.

Jaarlijkse huurverhoging

In 2018 viel de huuraanpassing samen met de invoering van het nieuwe huurbeleid. De datum van de jaarlijkse huuraanpassing is hiermee eenmalig verschoven van 1 juli naar 1 september. Zo'n 9.500 huurders van sociale huurwoningen van Lefier kegen per 1 september een huurverlaging van circa 9,8%. Dit komt neer op een verminderde woonlast van ongeveer € 47,- per maand. De huurverlaging voerde Lefier in één keer door op 1 september 2018.

De huurprijzen van de overige sociale huurwoningen stijgen met maximaal het toegestane percentage van 3,9%. Deze huurverhoging wordt over een aantal jaren geleidelijk doorgevoerd. Huurders die een huurverhoging krijgen, betaalden in 2018 gemiddeld circa 3,4% meer. Dit komt neer op ongeveer € 16,- per maand.

Prijs en kwaliteit in evenwicht

Met het nieuwe huurbeleid wilden we een einde maken aan de huidige verschillen in huurprijs tussen dezelfde huurwoningen in een complex of straat. Vaak zijn die verschillen ontstaan doordat bij mutatie (verhuizing) de huur van de woning omhoog is gegaan. Huurders die lang ergens wonen, betalen dus vaak een lagere huur. Deze verschillen zijn niet uit te leggen aan onze huurders. Het uitgangspunt van ons nieuwe huurbeleid is dat de huurprijs wordt bepaald door de kwaliteit van de woning, zodat gelijkwaardige woningen eenzelfde huurprijs krijgen.

Huurtoeslag

Een groot deel van de huurders van Lefier komt in aanmerking voor huurtoeslag. Bij een huuraanpassing moet de kale huur door de huurder worden doorgegeven aan de Belastingdienst. Omdat alle huurders van Lefier een huuraanpassing krijgen, heeft Lefier in 2018 met de Belastingdienst afgesproken dat zij met ingang van 1 september de huurtoeslag aanpassen van huurders van Lefier waar dat relevant is. We willen hiermee voorkomen dat huurders volgend jaar eventueel een bedrag aan de Belastingdienst moeten terugbetalen als ze teveel huurtoeslag hebben ontvangen. Huurders blijven overigens wel zelf verantwoordelijk voor hun huurtoeslag.

Objectief en toetsbaar door huurders

De kwaliteit van de woning - en daarmee dus de huurprijs -, wordt vastgesteld op basis van de punten van het Woningwaardingsstelsel (WWS), de WOZ-waarde en het energielabel. Dit zijn objectieve gegevens, die door de huurder getoetst kunnen worden. Dit maakt de opbouw van de huurprijs transparant. Om de huurprijs zo inzichtelijk mogelijk te maken, ontvangt elke huurder per brief uitleg over het nieuwe huurbeleid én de berekening van de huurprijs voor zijn of haar woning. Elke huurder kan dus precies zien hoe de huurprijs is opgebouwd en dit ook toetsen.

Uitzonderingen

In de gemeente Midden-Groningen hebben we de invoering van ons nieuwe huurbeleid uitgesteld, onder andere vanwege de onduidelijkheid rondom de versterkingsopgave. De huurders van deze gemeente kregen in 2018 geen huuraanpassing. Ook voor woningen waar een verbeterproject is uitgevoerd of nog loopt, maken we tijdelijk een uitzondering tot alle gegevens compleet zijn.

De huren van onze woningen in de vrije sector, bedrijfspanden, garages en parkeerplaatsen vallen niet onder het nieuwe huurbeleid en hebben wij per 1 juli 2018 aangepast. Studentenkamers (onzelfstandige sociale woningen) vallen ook niet onder dit nieuwe huurbeleid. Zij kregen in 2018 een huurverhoging van 1,4% per 1 september 2018.

Aanpak huurachterstanden

Huurincasso en ontruiming

Huurincasso

In 2018 zijn de huurachterstanden verder gedaald. Uitgangspunt bij de aanpak van huurachterstanden is dat we zo vroeg mogelijk met huurders in contact komen (telefonisch, op kantoor of via een huisbezoek) als er betalingsproblemen zijn. Via het gesprek zoeken we samen met de huurder naar een passende oplossing voor het probleem. Zo voorkomen we dat schulden te hoog oplopen. In 2018 brachten we de huurachterstanden voor sociale huurwoningen terug naar 1,3% (2017: 1,4%).

Afgelopen jaar zijn we gestopt met de acceptgiro. Alle huurders die hier nog gebruik van maakten, konden kiezen voor een andere betaalwijze: automatische incasso, accept e-mail of een digitale factuur. Steeds meer huurders kiezen voor het gemak van automatische incasso.

Om het innen van de huur zo optimaal mogelijk te laten verlopen, zijn we in 2018 begonnen met het project Creditmanagementsoftware. Kern van dit project is dat we maximaal gebruik maken van de mogelijkheden van automatisering en dat we klanten op passende wijze benaderen en bedienen. Daardoor kunnen we problemen vroeg signaleren en persoonlijk contact leggen met de klant. Zo willen we huurachterstanden nog verder beperken. In 2019 is dit project afgerond en werken we met deze software.

Het afgelopen jaar investeerden we lokaal in de samenwerking met onze sociale partners. We doen dat op een manier die past bij de lokale stakeholders. Voorbeelden zijn de VoorzieningenWijzer en een intensievere samenwerking met preventiemedewerkers van de kredietbanken. De voorzieningenwijzer is een instrument dat mensen kan helpen bewuste keuzes te maken in de besteding van hun geld en optimaal gebruik te maken van beschikbare voorzieningen. Denk hierbij aan gemeentelijke minimaregelingen, toeslagen, zorgverzekering, energieleveranciers en de inkomstenbelasting. Dat samenwerking vruchten afwerpt, blijkt wel uit het project Problematische huurschulden in Emmen, een samenwerking van gemeente, Lefier, Domesta en welzijnsorganisatie Sedna. Doel van de samenwerking is om te komen tot een oplossing in de schuldsituatie en daardoor ontruiming te voorkomen. In 2018 werd een pilot uitgevoerd in de wijk Emmermeer. Met de aanpak willen we bij huurders ´achter de voordeur´ komen. De pilot is succesvol en het werkgebied waarin we werken wordt in 2019 verder uitgebreid.

Ontruiming

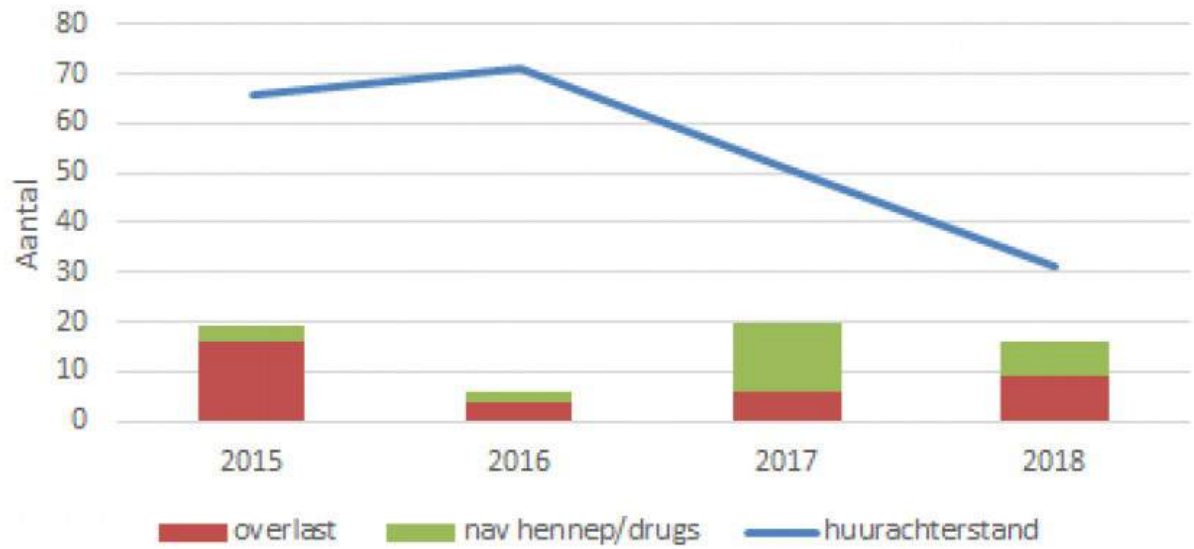
In 2018 zijn 47 woningen ontruimd, waarvan 31 vanwege huurachterstand. Dit is een daling ten opzichte van 2017 (51). Bij deze ontruiming is er steeds vaker sprake van complexe psychosociale of psychiatrische problematiek, met financiële moeilijkheden als gevolg. Lefier maakt zich zorgen over deze ontwikkeling en deze zorg wordt gedeeld door de deurwaarders waarmee we samenwerken. Naast ontruiming door huurachterstand zijn 9 woningen ontruimd vanwege overlast en 7 in verband met een hennepkwekerij.

Samen met onze sociale partners blijven wij ons inspannen om het aantal ontruiming terug te brengen.

Ontruiming 2018

	Borger-Odoorn	Emmen	Groningen	Midden-Groningen	Stadskanaal	Totaal
Ontruiming vanwege huurachterstand	3	5	12	8	3	31
Ontruiming vanwege overlast		1	6	2		9
Ontruiming vanwege hennep/drugs		1	4	1	1	7
Totaal ontruimd	3	7	22	11	4	47
Ontruiming aangezegd vanwege huurachterstand	7	33	37	15	19	111

Ontruimingen





Kwaliteit

Goede en duurzame woningen

Duurzame woningen

Lefier wil als maatschappelijke organisatie een bijdrage leveren aan het tegengaan van klimaatverandering. In het Energiebeleidsplan van 2017 hebben we de doelstelling voor ons bezit drastisch bijgesteld ten opzichte van eerdere plannen. Onze doelstelling is nu dat al onze woningen in 2050 energieneutraal en zoveel mogelijk gasloos zijn. Voor de komende 33 jaar is dit een ambitieuze opgave, met name omdat we weten dat niet alle huidige wooneenheden energieneutraal te maken zijn. Vanaf nu bouwen we onze nieuwe eengezinswoningen en gestapelde laagbouw nul-op-de-meter.

Nul-op-de-meter

We werken aan energiezuinige woningen en knappen daarom veel oudere woningen op, zodat ze minder of helemaal geen energie verbruiken. Onze nieuwbouwwoningen zijn zoveel mogelijk energieneutraal. Met deze 'nul-op-de-meter' woningen (NOM) zorgen we dat wonen betaalbaar blijft en helpen we het milieu. Een NOM-woning wekt met zonnepanelen en/of een zonneboiler zelf energie op. Ook is de woning zeer goed geïsoleerd. Het huis heeft geen gasaansluiting. Bij normaal verbruik leveren de installaties in de woning net zoveel energie op als er in de woning wordt verbruikt. In een NOM-woning heeft de huurder (bijna) geen energierekening. In plaats daarvan betaalt de bewoner een vergoeding aan Lefier, de Energie Prestatie Vergoeding (EPV). De afgelopen jaren deden we ervaring op met De Stroomversnelling (een initiatief van bouwers en woningcorporaties met nul-op-de-meter renovatie van huurwoningen).

Energielabels zelfstandige huurwoningen Lefier

Energielabels woningen Lefier	Borger-Odoorn	Emmen	Groningen	Midden-Groningen	Stadskanaal	Totaal
A++	47	34	48	27	27	183
A+		17	42	37		96
A	102	1063	1753	697	608	4223
B	125	1632	937	987	639	4320
C	327	2385	2167	1202	1181	7262
D	242	2288	1462	753	586	5331
E	114	1059	639	509	523	2844
F	102	607	152	136	311	1308
G	80	401	26	40	90	637
Onbekend	22	5	140	57	7	231
Eindtotaal	1161	9491	7366	4445	3972	26435

De indeling van de energielabels is op basis van het afgemelde label en niet op basis van de energie-index

Woningverbetering

In 2018 leverden we weer een forse bijdrage aan onze ambitie om in 2050 een energieneutrale en aardgasloze woningvoorraad te hebben. We maakten 277 woningen energieneutraal ofwel nul-op-de-meter. Deze woningen zijn van het aardgas af en kregen een compleet nieuwe 'isolatieschil'. Ook vervingen we de reguliere gasinstallaties door warmtepompen en zonnepanelen. Het ging om 96 woningen in de Groningse wijk Paddepoel, om 48 woningen in de Emmense wijk Emmerhout en om 133 woningen in Maarswold in Stadskanaal.

Daarnaast brachten we ruim 500 woningen naar energielabel A door slimme isolatie en door vervanging van daken en installaties. Het gaat om projecten in Emmen (Meerveld) en Groningen (Westindischekade en Pollux). Deze woningen kunnen we in een latere fase aardgasvrij maken door ze bijvoorbeeld aan te sluiten op een warmtenet. In Groningen, Emmen en Hoogezand tekende Lefier intenties en/of afnamecontracten voor deelname aan warmtenetwerken. In 2019 worden ruim 500 woningen in Groningen op het warmtenetwerk aangesloten (de projecten Polaris en Duindoorn). Verder zijn we in 2018 gestart met projecten op het gebied van energiecoaching voor onze huurders.

Leefbaarheid

Schoon, heel, veilig

Het budget Leefbaarheid gebruiken we voor activiteiten die bijdragen aan het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. Te denken valt aan het samen met de huurders opruimen van portieken, brandgangen en binnenterreinen of aan een rookmeldersproject in een ouderencomplex. Ook spreken we bewoners actief aan om hun tuin bij te houden.

Kleinschalige infrastructuur

Ook het verbeteren van de infrastructuur in en rondom woningen hoort bij leefbaarheid. In dat kader investeerden we bijvoorbeeld in scootmobielstallingen en fietsenbergingen bij wooncomplexen. Enkele voorbeelden:

- Op verzoek van bewoners heeft Lefier een extra fietsenberging geplaatst bij de Hora Siccamasingel. Hier kunnen bewoners hun fiets/scooter stallen als er in hun eigen berging geen plaats is.
- De fietsenberging aan de Van Royenlaan in Groningen is op verzoek van de bewoners wederom uitgebreid.
- Op verzoek van onze bewoners hebben we aan de Van Imhofstraat in Groningen twee fietsenbergingen geplaatst.
- In de Archipelflat aan de Oosterhamriklaan in Groningen is de containerruimte omgebouwd tot scootmobielruimte met oplaadpunten.

Ook zorgden we voor betere achterpadverlichting bij een aantal complexen. En bij huurders die geen grip meer hadden op het onderhoud van hun tuin, kapten we bomen die voor overlast zorgen.

Woonmaatschappelijk werk

Ook voor woonmaatschappelijk werk financieren we projecten uit ons leefbaarheidsbudget. We merken dat er een toename is in huurders met verward gedrag en we komen meer ernstige vervuilde woningen tegen in ons dagelijks werk. In Groningen werken we daarom nauwer samen met de (sociale) Wij-teams in de wijken. In sommige gebieden werkt een Lefier-medewerker een dag in een buurtcentrum waar ook het Wij-team gehuisvest is. Huurders kunnen hier terecht met al hun vragen over wonen, huur en financiën.

VoorzieningenWijzer

We vinden het belangrijk dat onze huurders na het betalen van de woonlasten genoeg geld over houden om zelfstandig te leven. In 2018 deden we daarom ervaring op met de VoorzieningenWijzer. We adviseren huurders voor welke (gemeentelijke) vergoedingen zij mogelijk in aanmerking komen en kijken samen naar mogelijke besparingen in de uitgaven.

- In Groningen startten we met een pilot. Hier is gekozen voor een andere aanpak en richten we ons met name op opvolging. We werken daarbij nauw samen met gemeente en maatschappelijke partners in de wijk.
- In Stadskanaal bezochten we 133 gezinnen en vertelden we hen over de VoorzieningenWijzer. Uiteindelijk leidde dit tot een gemiddelde besparing van € 495 per huishouden per jaar.
- In Borger-Odoorn zijn 254 gezinnen bezocht, dit leverde een gemiddelde besparing van € 570 per huishouden per jaar op.

'Safe at home'

Door het herkennen van signalen die mogelijk kunnen wijzen op huiselijk geweld, kunnen wij onze klantcontacten benutten om huiselijk geweld bespreekbaar te maken. Alle medewerkers met klantcontact hebben een training 'Safe at home' gevolgd, en weten hoe zij moeten handelen bij een niet-pluis gevoel. Opvolging van de signalen vind intern plaats door de medewerkers bewonerszaken en extern gebeurt dit door gemeenten en zorgpartijen.

Pilot met Het Kopland

In Emmen is een pilot met Het Kopland gestart. Het Kopland biedt opvang aan mensen die dakloos dreigen te worden of die het slachtoffer zijn van huiselijk geweld. Met de pilot willen we problemen voorkomen. Onze verhuurmakelaars en de medewerkers bewonerszaken kijken hoe we huurders met problematiek nog sneller en beter in beeld kunnen krijgen. We verwachten dat we hier echt nog een stap kunnen zetten. Het Kopland heeft aangegeven dat we vrijblijvend bij hen terecht kunnen voor advies.

'Weer thuis in de wijk'

Het is belangrijk dat huurders met een zorgvraag goed worden opgenomen in de wijk. We werken aan een voorstel waarin staat hoe we samen met andere betrokken partijen kunnen zorgen voor een 'zachte landing' van deze huurders in de wijk. Daarvoor is het onder meer nodig dat omwonenden geïnformeerd zijn en dat vooroordelen zoveel mogelijk worden weggenomen. Eind 2018 vonden gesprekken plaats met de gemeente en zorginstellingen over het maken van afspraken hierover. Ook de integratie van vergunninghouders in de wijk of buurt nemen we mee in het programma Weer thuis in de wijk.

Voorbeelden van projecten in ons werkgebied die Lefier financiert vanuit het leefbaarheidsbudget

Groningen

Tuinactiedagen

In 2018 organiseerden we in mei twee tuinactiemiddagen in Paddepoel en Lewenborg. Bewoners konden hun snoeiafval inleveren en er was een verkiezing van de mooiste tuin. Doel is om bewoners te activeren weer met hun tuin aan de slag te gaan. Hoewel de deelname in Paddepoel wat tegenviel, was het mooi om te zien dat vooral in de Steenbokstraat bewoners met elkaar wedijverden om de winst van de mooiste tuinverkiezing. De prijs ging dit keer in Paddepoel naar Steenbokstraat 5 en in Lewenborg naar Boeg 50.

Portiekschoonmaak

Schone portieken zijn prettiger, veiliger en nodigen minder uit tot verdere vervuiling dan portieken die vies zijn. Bewoners klagen veel over de schoonmaak van de portieken. Het probleem ligt deels aan de kwaliteit van de schoonmaak, maar ook aan het feit dat portieken soms zo vervuild zijn dat er niet of onvoldoende kan worden schoongemaakt.

Najaar 2018 startte een project waarbij we bijhouden hoe het ervoor staat met de schoonmaak van de portieken. Een wijkbeheerder benaderde de bewoners actief om de portieken schoon en netjes te houden. Dit wierp zijn vruchten af. We zien een enorme verbetering als het gaat om het schoonmaken van de portieken. Bewoners zijn tevreden en bij een opgeruimd en schoon portiek krijgen zij een complimentenkaart van de wijkbeheerder. Het komende jaar gaan we hier zeker mee door.

Positieve communicatie

In 18 portieken in de Sabastraat, Surinamestraat en Sint Eusthatusstraat begonnen we in 2018 met het aanbrengen van positieve communicatie-boodschappen, zoals kleurvakken op de muur en vloer om aan te geven waar fietsen mogen staan of oud papier mag worden opgeslagen. Daarmee wilden we een gedragsverandering teweeg brengen om de overlast van rommel, fietsen en grofvuil in de portieken te verminderen. Het project bleek een succes en daarom gaan we dit komend jaar verder uitbreiden naar onder meer de portieken aan de West-Indischekade.

Ook bij een aantal studentencomplexen zijn we vorig jaar gestart met positieve communicatie. De uitingen waren vooral gericht op het schoon, heel en veilig houden van het complex. De eerste resultaten zijn positief. Daarom gaan we in 2019 ook bij nieuwbouw- en verbeterprojecten positieve communicatie uitingen inzetten.

Midden-Groningen

Nette Tuinendag

Voor de organisatie van deze dag sloegen verschillende organisaties de handen ineen. En met succes, want meer dan 100 huurders gingen aan de gang met het onderhoud van hun tuin. Naast alle werkzaamheden in tuinen en portieken maakten we ook van de gelegenheid gebruik om huurders wegwijs te maken op onze website www.lefier.nl. Vooral het melden van reparaties online kreeg de aandacht.

Wooncursus statushouders

Samen met Humanitas en een tolk verzorgde Lefier in 2018 een wooncursus voor statushouders. Eerst kregen de mensen op het kantoor van Lefier in Hoogezand uitleg over de woningcorporatie. Daarna gaven Lefier-medewerkers in een leerwoning aan de van Linschotenstraat uitleg over zaken als het bijvullen van de cv, ventileren, tuinonderhoud en het maken van contact met de burens. Dit is een goed voorbeeld van hoe Lefier concreet kan bijdragen aan de zelfredzaamheid van huurders.

Emmen

In 2018 is aan de Kerspellaan een buurtproject uitgevoerd. Doel was het tegengaan van de toenemende verpaupering en het vergroten van de leefbaarheid in de wijk. Verschillende wijkorganisaties gingen met bewoners aan de slag. De buurt is opgeknapt, opgeruimd en het aanzicht is mooier door nieuwe erfafscheidingen, frisse kleurstellingen en schonere woningen. Bewoners ervaren de omgeving als rustiger en ook toegankelijker door de nieuwe voetpaden. Verlichting van achterpaden zorgt voor meer veiligheid. Burens kennen elkaar beter en er is meer bereidheid dan voorheen om gezamenlijk activiteiten in de buurt op te zetten.

Stadskanaal / Borger-Odoorn

VoorzieningenWijzer

Eind 2017 startte Lefier samen met andere partijen de pilot VoorzieningenWijzer in Stadskanaal en Borger-Odoorn. We adviseren huurders voor welke (gemeentelijke) vergoedingen zij mogelijk in aanmerking komen en kijken samen naar mogelijke besparingen in de uitgaven. Uit de pilot blijkt dat een huurder gemiddeld € 600 per jaar kan besparen. Dit is een goed voorbeeld hoe we onze doelstelling van het bevorderen van de zelfredzaamheid van huurders omzetten in een concrete maatregel.

Onderhoud

Dagelijks onderhoud

Onze huurders kunnen erop rekenen dat zij bij Lefier betaalbaar en in kwalitatief goede woningen wonen. In elke woning zijn af en toe reparaties nodig. Sommige reparaties worden door Lefier uitgevoerd en vergoed, voor andere reparaties is de huurder zelf verantwoordelijk. Reparatieverzoeken verhelpen we vanuit de zeven gebiedsteams in ons werkgebied. Dat doen we met eigen allround vaklieden en ingehuurde vakspecialistische kennis van andere bedrijven.

In 2018 werkten we verder aan het zo goed mogelijk organiseren en uitvoeren van het dagelijks onderhoud. Door werkprocessen intern beter op elkaar af te stemmen, willen we een uniforme kwaliteit van dienstverlening bieden. Ook hebben we een Lefier Basiskwaliteit vastgesteld voor het interieuronderhoud (onderhoud in onze woningen aan bijvoorbeeld keukens, douches en toiletten). Daarnaast ontwikkelden we in 2018 een 'managementdashboard'. Daardoor kunnen we nu beter kunnen sturen op zaken als klanttevredenheid, geleverde kwaliteit en gerealiseerde kosten. Mooie stappen om te komen tot één Lefier, waar we graag de komende jaren verder aan werken.

Casco onderhoud

Als goed rentmeester wil Lefier de kwaliteit van onze woningen voor nu en in de toekomst op orde hebben. Naast investeringen, besteedde Lefier in 2018 ruim 26 miljoen euro aan onderhoud aan het casco en de installaties van woningen (ook wel planmatig onderhoud genoemd). We onderscheiden hierin een aantal grotere werksoorten, zoals schilderwerk, voegwerk, vervanging van de dakbedekking en werkzaamheden rondom onze woningen, zoals het onderhoud van achterpaden en brandgangen.

Bij niet-reguliere woningen, zoals studentenkamers of bedrijfsonroerend goed, voeren we ook onderhoudswerkzaamheden uit aan de binnenkant, zoals in de algemene verkeersruimten/gangen of in de keukens, badkamers en toiletten die gezamenlijk gebruikt worden. Naast de bouwkundige werkzaamheden zijn de gebouwgebonden installaties onderdeel van de uitvoeringswerkzaamheden voor planmatig onderhoud. Hierbij valt te denken aan vervanging van cv-ketels, radiatoren, schoonmaken van leidingwerk, onderhoud aan liften en overige installaties.

We voeren deze werkzaamheden jaarlijks uit, verspreid over het hele werkgebied van Lefier. Waar mogelijk proberen we dit te combineren met andere uitvoeringswerkzaamheden, zodat de overlast voor onze bewoners beperkt blijft. Hierbij valt te denken aan verwijderen van asbest, herstel van constructieve veiligheid (balkons, doorhangende vloeren) en herstel van aardbevingsschade.

In 2018 stelden we de Meerjaren Onderhoudsbegroting op. Deze begroting gaat over het onderhoud van ons hele bezit voor de komende tien jaar. Als vervolgstap brengen we de kwaliteit van het bezit uniform in beeld volgens de zogenaamde conditiescore. Door deze conditiescore aan de Meerjaren Onderhoudsbegroting toe te voegen, krijgen we nog beter zicht op onze onderhoudsopgave in de verschillende delen van ons werkgebied. Bovendien maakt het duidelijk waar koppelkansen met andere ingrepen liggen, zoals de verduurzamingsopgave en het aardbevingsdossier in gemeenten Midden-Groningen en Groningen.

Onze huurders beoordeelden het planmatig onderhoud met een 7,4.

Veilig wonen

Veiligheid

Een veilige woonomgeving staat bij ons hoog in het vaandel en daarom besteden we veel aandacht aan veiligheidsaspecten in woningen.

Asbest

Eind 2017 is een nieuw asbestplan opgesteld, waarbij we hebben omschreven hoe we omgaan met asbest bij dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud. Met dit plan geven we meer structuur aan het saneren van asbest en waarborgen daarmee de veiligheid van klanten en werknemers. In 2018 is het plan uitgevoerd binnen de reguliere processen van Lefier. Dit betekent dat er bij een verhuizing (mutatie) rekening gehouden wordt met het risico dat er asbest aanwezig kan zijn, en waar nodig wordt een asbestinventarisatie en -sanering uitgevoerd. Ook bij planmatig onderhoud wordt er rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van asbest. Er zijn werkafspraken gemaakt over hoe er om gegaan moet worden met asbestinventarisatie en -sanering bij geplande onderhoudswerkzaamheden. De uitvoering van het nieuwe asbestproces is hiermee in de praktijk getoetst. De ervaringen zijn over het geheel genomen positief, maar het blijkt dat er ook aandachtspunten zijn, zoals het werken met LAVS, de kwaliteitsborging, de tijdsdruk en de samenwerking met externe partijen. In 2019 zal er verder worden gewerkt aan het optimaliseren van de processen en worden waar nodig aanpassingen gedaan om de resterende drempels in deze processen weg te nemen. Hierbij worden bijvoorbeeld in gesprek met de ketenpartners de evaluatie uit 2018 besproken, waarop de afspraken worden bijgesteld. Voor asbestlaboratoriumdienst en asbestverwijdering willen we ketenpartners gaan selecteren.

Brandveiligheid

Met de Veiligheidsregio's Groningen en Drenthe hebben we afgesproken dat we in onze wonen-en-zorg-gebouwen gefaseerd brandveiligheidsmaatregelen uitvoeren. In 2018 brachten we de brandmeldinstallaties van in totaal 93 locaties in kaart en zijn we begonnen deze op orde te brengen. Ook namen we de onderhoudscontracten onder de loep. Waar nodig sloten we nieuwe contracten, die we koppelden aan digitale logboeken. Zo heeft de veiligheidsregio inzicht in de status van de brandmeldinstallaties.

Parrallel aan het verbeteren van de brandmeldinstallaties hebben we in 2018 jaar opnames gedaan van de algemene brandveiligheid in 15 panden. Dit zijn voornamelijk grote panden die aan bijvoorbeeld zorginstellingen worden verhuurd. In 2019 beginnen we met de uitvoering van deze grotere projecten, zoals het Hofje in Stadskanaal, het Kraaiennest in Groningen en Siertsheerd in Sidderburen. Hoeveel van deze projecten we volgend jaar kunnen opleveren, is sterk afhankelijk van de doelgroepen die in de gebouwen zijn gehuisvest. Projecten waarbij kwetsbare huurders zijn betrokken vragen veelal meer tijd.

Binnen het project Brandveiligheid is gekeken naar een vorm van ketensamenwerking met aannemers die voor ons werken in het planmatig onderhoud. Het onderhoud van de veiligheidsmaatregelen zijn momenteel nog geen onderdeel van reguliere onderhoudswerkzaamheden. Het doel is om te kijken of we veiligheidsmaatregelen hiermee kunnen combineren. Volgend jaar geven we hieraan verder invulling; de eerste projecten zijn al gepland. Onze huurders ervaren het brandveiligheidsstraject als zeer positief.

Constructieve veiligheid

In de zomer van 2018 bezweek een balkon van een van onze woningen in Groningen. De oorzaak bleek roest in de betonwapening, veroorzaakt door zouten die tijdens de bouw waren toegevoegd. Dit betekende dat alle balkons een veiligheidsrisico vormden. Er zijn direct noodmaatregelen getroffen, onder meer door het plaatsen van stempels onder alle balkons om te zorgen voor een veilige situatie. Hinder voor bewoners was hierbij helaas onvermijdelijk. Eind 2018 was het herstelplan voor de balkons gereed, begin 2019 start de uitvoering. Het is de bedoeling dat alle bewoners vóór aanvang van het mooie weer in de zomer weer gebruik kunnen maken van hun balkons.

Ook hebben we onderzocht bij welke balkons dit probleem eventueel ook zou kunnen optreden. In 2019 kreeg dit zijn vervolg en zijn we gestart met inspecteren van alle uitkragende balkons van dezelfde bouwperiode. Indien nodig worden direct maatregelen getroffen om de veiligheid van onze huurders te kunnen garanderen.

Naast de problematiek rondom balkons startten we vorig jaar een onderzoek naar de breedplaatvloeren in ons vastgoedbezit. Aanleiding is het instorten van een parkeergarage in Eindhoven. Dit onderzoek ronden we af in 2019. We verwachten niet dat hier actiepunten uit komen. Uit het onderzoek in Eindhoven bleek namelijk dat het om een samenloop van omstandigheden gaat, in combinatie met bijzondere constructie.

Veiligheidsinspectie

In een pilot in 2017 inspecteerden we 98 studentenpanden (220 kamers) en een bedrijfspand op acht veiligheidsdisciplines. Naar aanleiding van deze pilot is in 2018 het plan van aanpak bijgesteld en zijn we gestart met het inspecteren van de studentenportefeuille. Het is in 2018 gelukt om 80% van de panden te inspecteren. De inspectie van resterende 20% van deze portefeuille wordt begin 2019 afgerond. Uit de inspecties blijkt dat er veel verbeterd kan worden in de studentenpanden. Omdat het

soms om ingrijpende maatregelen gaat, kwamen de verbeterprojecten wat moeizaam op gang. Gelukkig gaat het nu goed en hebben we in 2018 uiteindelijk 20 panden (16%) kunnen verbeteren op veiligheidsaspecten als asbest en brandveiligheid. Nu al lopen de verbeterprojecten soepeler dan in 2018 en verwachten we in 2019 en 2020 de overige panden te kunnen verbeteren.

Aardbevingen

Ook in 2018 heeft Lefier alle zeilen bijgezet om de gevolgen van de aardbevingen in goede banen te leiden. Verschillende medewerkers zijn extra ingezet en gingen aan de slag met thema's als de verstevigingsopgave, schadeafhandeling, de portefeuillestrategie van Lefier, waardedaling en aardbevingsbestendige nieuwbouw.

In 2018 hebben we een intern onderzoek (audit) gedaan naar de gevolgen van het aardbevingsdossier voor Lefier. Het rapport bevat een inventarisatie van de belangrijkste risico's. In risicotermen is het aardbevingsdossier voor Lefier een 'high impact-low probability'-situatie: de kans dat het mis gaat is vrij klein, maar als dat gebeurt, zijn de gevolgen groot. Veel onzekerheid dus, en een permanente valkuil van over- of onderschatten van risico's. Of we doen te veel tegen te hoge kosten of we doen te weinig, waardoor risico's niet goed worden beheerst. De conclusie die uit het rapport getrokken kan worden, is dat we veel risico's beheersen, maar dat die beheersing (nog) niet structureel verankerd is.

Met het besluit van minister Wiebes in maart 2018 om de gaswinning versneld te reduceren tot 0 m³ in 2030, ontstond de nodige onzekerheid over de verstevigingsopgave. In de maanden daarna is onder regie van de Mijnraad gewerkt aan een rapport over de effecten van het besluit. Op basis van dit rapport kan geconcludeerd worden dat de verstevigingsopgave in Groningen beduidend minder omvangrijk wordt dan dat we op basis van het oude Meerjarenprogramma verwachtten. Overheid en provincie Groningen bereikten op hoofdlijnen overeenstemming over een nieuw Plan van Aanpak (PvA). De gemeentes in het aardbevingsgebied kregen de opdracht om dit plan op lokaal niveau verder uit te werken. In aardbevingsgebied heeft Lefier hoofdzakelijk bezit in de gemeente Midden-Groningen. In het najaar van 2018 hebben NCG en de gemeente hard gewerkt aan het PvA. Lefier is aangehaakt in de verschillende overleggen waarin de inhoud van dit PvA ter sprake komt. Naar verwachting wordt het nieuwe PvA begin 2019 vastgesteld. Ook de communicatie met de verschillende bewonersgroepen in de dorpen start begin 2019. Het is in elk geval duidelijk dat Lefier woningen heeft die onder het nieuwe PvA vallen, met name in verschillende dorpen langs het 'lint' in de voormalige gemeente Slochteren.

Nieuwe NPR

In november 2018 is een nieuwe NPR van kracht geworden (NPR 2018). Deze NPR bevat de richtlijnen waaraan gebouwen moeten voldoen op basis van de nieuwste inzichten op gebied van techniek en ondergrond.

Nieuwbouwregeling

Voor de nieuwbouw van complexen in aardbevingsgebied is de zogenaamde Nieuwbouwregeling van kracht. De regeling vergoedt de meerkosten voor aardbevingsbestendig bouwen en wordt gefaciliteerd door de NAM. In de stad Groningen en in de gemeente Hoogezand heeft Lefier voor diverse projecten een beroep gedaan op deze regeling (Duindoornflat, Polaris, Atlantis, Molukkenstraat, Gorecht West fase 3). Deze regeling zou eind 2018 aflopen, maar is inmiddels tot nader order verlengd.

Verstevigingsopgave

De verstevigingsopgave vanuit het Meerjarenprogramma 2017/2022 is in de wacht gezet. Met het afbouwen van de gaswinning en het Mijnraadrapport wordt een nieuwe koers ingezet. Op dit moment werken NCG, gemeenten en andere betrokkenen hard aan een nieuw Plan van Aanpak (PvA). Er worden geen inspecties meer uitgevoerd op basis van het oude programma. In het nieuwe PvA staat ook hoe om te gaan met de woningen die onderdeel uitmaakten van het oude inspectieprogramma. Het nieuwe PvA is nog niet gereed.

Op basis van de eerste inzichten uit het Mijnrapport richt de verstevigingsopgave van Lefier zich hoogstwaarschijnlijk op de dorpen Slochteren, Schildwolde, Steendam, Tjuchem, Siddeburen en Hoogezand en mogelijk Groningen. Begin 2019 organiseert de NCG verschillende bijeenkomsten met de bewoners. Lefier is aangehaakt bij dit communicatietraject, waarbij we nadrukkelijk toezien op zorgvuldige communicatie met de huurders.

Woudbloem

In Woudbloem heeft Lefier tien kleine, grondgebonden woningen met karakteristieke waarde. Begin 2019 zijn deze woningen aardbevingsbestendig opgeleverd. De bewoners hadden melding gemaakt van scheurvorming. Daarom is besloten om deze woningen door het Centrum Veilig Wonen te laten onderzoeken, ondanks het feit dat ze buiten de kern van het aardbevingsgebied staan (buiten de 0,2 PGA-contour) en dus ook buiten het Meerjarenprogramma van de NCG vallen. Bewoners zijn tijdelijk gehuisvest in units die zijn neergezet door het CVW vlakbij de te verstevigen woningen. Zij kunnen begin 2019 terugkeren.

Schades

Lefier is in november 2014 gestart met het melden van aardbevingsschades aan vastgoed bij de NAM. Huurders zijn daarbij ook actief benaderd om schades te melden. Het gaat hier vooral om woningen in de gemeente Midden-Groningen, maar ook in de stad Groningen. In afwachting van een nieuw schadeprotocol heeft de NAM maart 2017 het schadeprotocol stopgezet. Van alle tot nu toe gemelde schades zijn nog steeds ruim 300 schades in afwachting van afhandeling.

Schademeldingen worden door Lefier opgenomen en gedocumenteerd. De schadeafhandeling is inmiddels overgenomen door TCMG (Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen). Om de afhandeling te versnellen, overlegt de TCMG met corporaties of deze de schades zelf willen afhandelen. Om vertraging en hinder te voorkomen, kiest Lefier ook voor deze optie.

AOS Hoogezand

In Hoogezand deed zich een acuut onveilige situatie (AOS) voor aan de Schaepmanstraat, waar een van de penanten (gemetselde stenen in de gevel) van de gevel is afgevallen. Dit is mogelijk veroorzaakt door mijnbouwschade. Ook de naastgelegen woningen aan de Schaepmanstraat en Dreeslaan liepen dit risico of hadden reeds schade aan de penanten. Het gaat in totaal om 111 woningen, waaronder 60 huurwoningen van Lefier en 51 woningen in particulier bezit. De TCMG en Lefier zijn samen met de bewoners in gesprek over afhandeling en herstel van de schade. Omdat het hier een situatie betreft van huur- en koopwoningen naast elkaar, streven we naar één totaaloplossing voor alle 111 woningen.



Lefier en haar medewerkers

Lefier en haar medewerkers

Aantal medewerkers

Op 31 december 2018 waren 362 medewerkers (2017: 365) bij Lefier in loondienst, samen goed voor 325,7 fte (2017 326,9). De afgelopen vijf jaren nam de formatie af met 95,4 fte. Ook de komende jaren verwachten we dat de formatie verder afneemt, maar wel op veel beperktere schaal en voornamelijk door natuurlijk verloop.

In-, door- en uitstroom

- In 2018 waren er 57 vacatures (50,5 FTE), waar 67 interne kandidaten op reageerden. Hierdoor, en door andere interne verschuivingen, vervulden 35 medewerkers tijdelijk een andere functie bij Lefier en kregen 16 medewerkers een andere, vaste functie binnen Lefier.
- 37 medewerkers stroomden uit.
- 34 medewerkers stroomden in.

Duurzaam inzetbaar

Lefier is volop in ontwikkeling om haar organisatiedoelstellingen te kunnen bereiken. Voorwaarde daarvoor is aanpassingsvermogen van Lefier als organisatie en daarmee ook aanpassingsvermogen van onze medewerkers. Een organisatie ontwikkelt zich immers zo snel als de medewerkers zich ontwikkelen. De komende jaren verandert voor bijna iedere medewerker de manier van werken. Om dit goed en zorgvuldig te laten verlopen, investeert Lefier in duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Dat deden we in 2018 bijvoorbeeld door ruim te investeerden in opleiding en trainingen, door het bieden van stagemogelijkheden en door interne medewerkers bij vacatures nadrukkelijk voorrang te geven ten opzichte van externe kandidaten. De praktijk wijst uit dat Lefier-medewerkers kansen hebben op de externe arbeidsmarkt en die ook benutten. In 2018 vertrokken 16 medewerkers naar andere werkgevers. In 2017 waren dit er 4.

Opleidingen en ontwikkeling

In 2018 volgden 139 medewerkers (35% van alle medewerkers) één of meerdere functiegerichte opleidingen, trainingen en cursussen. Daarnaast volgden 47 medewerkers (12%) loopbaangerichte opleidingen en trainingen. Dit jaar investeerde Lefier € 650.000,- in opleidingen. Dat is 4,1% van de loonsom (2017: 3,2%).

Stage- en leerwerkplekken

Vanuit onze visie en onze maatschappelijke verantwoordelijkheid stellen we ieder jaar stageplaatsen beschikbaar. In 2018 had Lefier 17 mbo/hbo/bbl -stagiairs in dienst. Daarnaast stelden we 14 werkervaringsplaatsen beschikbaar. Drie hiervan zijn ingevuld door interne medewerkers gebruik.

Ziekteverzuim

Het verzuim steeg behoorlijk: van 4,7% in 2017 naar 5,5% in 2018. De meldingsfrequentie daalde iets, van 1,0 naar 0,9. Over de gehele linie nam de verzuimduur (kort, middellang en lang) toe ten opzichte van 2017, waarbij het lange verzuim het meest steeg. Het aantal ziekmeldingen daalde van 405 in 2017 naar 370 in 2018. In 2019 gaan we het verzuim extra aandacht geven.

Doorontwikkelplan Lefier

Lefier ontwikkelt door

Met het 'Doorontwikkelplan Goed Wonen, Stabiele Basis' is Lefier in 2018 een volgende fase van de organisatieontwikkeling ingegaan. In deze fase richten we ons op het doorvoeren van de verbeteruggesties uit de laatste maatschappelijke visitatie (2016) en de doorontwikkeling en duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers.

Het doorontwikkelplan heeft zes ontwikkellijnen:

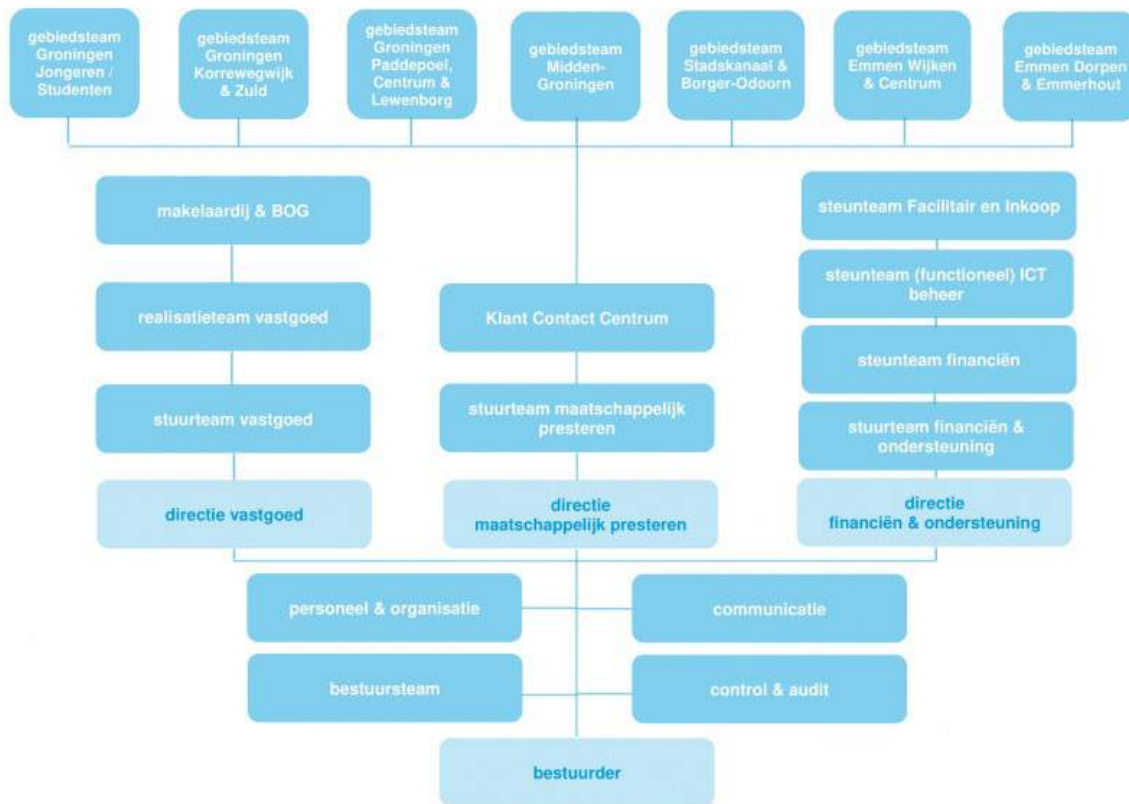
- In verbinding met de omgeving
- Maatschappelijk ondernemer
- Inclusieve huisvester
- Blijvende waarde
- Duurzame inzetbaarheid
- Slim en Slank

In 2018 stelden we onder andere de routekaart vast voor de ontwikkellijn Inclusieve Huisvester. Hierin werkten we voor de verschillende doelgroepen (wonen, wonen+ zorg, wonen+ armoede) uit welke diensten we hen specifiek aanbieden.

In het kader van Slim en Slank kreeg de filosofie van Lean werken een plek in de organisatie.

Samen met de OR besteedden we in 2018 veel aandacht aan het opstellen van ontwikkelfaciliteiten. Deze faciliteiten helpen de medewerkers van Lefier om als professional gelijke tred te houden met de ontwikkelingen in het volkshuisvestelijke vak en de maatschappij waarin we actief zijn. Het uitgangspunt daarbij is dat Lefier mee verandert met de dynamische wereld om ons heen. Voor alle bedrijfsprocessen vertalen we dit naar een procesverbeteringsaanpak en een opleidingsprogramma. Interne mobiliteit moedigen we aan, en we zien dat dit zijn eerste vruchten afwerpt.

Organogram Lefier





Bestuur en toezicht

Normen voor een goed bestuur

Governancecode Woningcorporaties

Governance gaat over de wijze van besturen, de gedragscode en het toezicht dat daarbij hoort. Lefier onderschrijft de Aedescode (Aedes is de vereniging van woningcorporaties) en past de Governancecode Woningcorporaties toe bij de inrichting van de bestuurlijke organisatie. De Governancecode geeft weer hoe woningcorporaties denken over goed bestuur en toezicht en gaat onder meer in op voorbeeldgedrag, transparantie, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing. Wij zien de Governancecode als een richtlijn voor verbetering van onze kwaliteit, het afleggen van verantwoording en transparantie. In 2018 zijn we niet afgeweken van de Governancecode. Meer informatie hierover vindt u op <http://www.lefier.nl/Over-Lefier/Governance/>.

Governancekader Lefier

Lefier hanteert een integraal governancekader, dat is opgesteld vanuit de ambitie van Lefier dat de governance op een hoge professionele standaard wordt ingevuld. Lefier bedoelt daarmee dat:

- de governance conform moderne eisen aan goede governance is vormgegeven;
- de governance is vastgelegd en transparant gemaakt in handzame documenten;
- het geïnternaliseerd is en leeft onder alle interne betrokkenen;
- de governance is terug te zien in de opvattingen, houding en gedrag van bestuur, directeuren, leden van de raad van commissarissen en medewerkers.

Bestuur

Bestuursmodel

De bestuurder van Lefier is resultaatverantwoordelijk voor de hele corporatie. Als eindverantwoordelijke ontwikkelt hij of zij in samenspraak met de directeuren de strategische koers. De bestuurder realiseert de strategische positie, de maatschappelijke prestaties, de strategische doelen, bewaakt de identiteit en zorgt voor de (financiële) continuïteit. Hij of zij verwerkelijkt de missie en is belast met de algehele leiding. De bestuurder stelt het beleid van de corporatie vast dat mede is ontwikkeld door de directeuren en toetst dit aan de strategische uitgangspunten en de regelgeving, om zo de missie en de strategische visie te realiseren.

Reglement bestuur, reglement bestuur-directeuren

De taken en bevoegdheden van de bestuurder zijn vastgelegd in het reglement bestuur. In het reglement bestuur-directeuren zijn de taken en mandaten van de directeuren vastgelegd. In het reglement bestuur is ook een kader opgenomen voor de rolverdeling tussen bestuur, raad van commissarissen, audit & control en medezeggenschap (intern en extern). Deze rolverdeling voldoet aan de eisen vanuit het BTiV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting), Burgerlijk Wetboek, de Woningwet, de Wet op de Ondernemingsraden en de Wet Huurder – Verhuurder.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Lefier en de met haar verbonden ondernemingen. Ook staat de RvC het bestuur met advies ter zijde. In 2018 bestond de RvC uit 5 personen. Meer informatie leest u hierna in de paragraaf Toezicht vanuit de raad van commissarissen.

Tegenstrijdige belangen

Elke vorm of schijn van ongepaste belangenverstrengeling tussen Lefier en de bestuurder wordt vermeden. In 2018 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder, zoals bedoeld in artikel 3.7 van de Governancecode Woningcorporaties.

Vertrek bestuurder per 1 december 2018

Lex de Boer heeft ervoor gekozen om Lefier te verlaten en per 1 december 2018 te starten bij Pantar in Amsterdam. De raad van commissarissen van Lefier benoemde vervolgens met ingang van 7 januari 2019 Margriet Drijver als interim bestuurder bij Lefier. In de tussentijd, van 1 december 2018 tot 7 januari 2019, trad Matthieu van Olffen op als waarnemend bestuurder. De Autoriteit Woningcorporaties hanteert voor waarnemingen korter dan drie maanden de regel dat geen zogeheten 'fit en proper'-verklaring gevraagd hoeft te worden. In zijn waarnemingsperiode heeft Matthieu van Olffen steeds waar nodig afgestemd en mandaat gezocht bij Eric Koenen, voorzitter RvC.

Samenstelling raad van bestuur Lefier gedurende 2018

Bestuurder Lefier	M/V	Zittingsperiode	Functie bij Lefier en nevenfuncties	PE-punten in 2018
A.J. de Boer (Lex) 27-02-1959	M	vanaf 01-11-2012, herbenoemd per 04-11-2016. Uit dienst per 01-12-2018	Bestuurder Lefier Nevenfuncties: - Lid raad van toezicht Stichting Waardebehoud Onroerend goed * (tot juli 2018, stichting is in juli 2018 ontbonden) - Lid raad van toezicht Patyna	29,5
M.G. van Olffen (Matthieu) 02-07-1967	M	vanaf 01-12-2018 tot 07-01-2019	Waarnemend bestuurder Lefier Nevenfuncties: - Lid van deelnemersraad van het WSW - Penningmeester van stichting Meent van der Sluis	n.v.t.

* => uit hoofde van zijn functie als bestuurder van Lefier

Activiteiten bestuur in 2018

Bestuursvergaderingen worden vooraf gegaan door een directeurenoverleg waarin besluiten voorbereidend worden besproken. Daarnaast vinden er nog directeuren-overleggen plaats waarin strategische onderwerpen besproken worden en waren er inhoudelijke één- of tweedaagse vergaderingen waarbij ook directeuren en management aanwezig waren. Naast het dagelijks besturen van Lefier besteedde de bestuurder in 2018 onder meer veel tijd aan de regionale gevolgen van de aardbevingen en de consequenties hiervan voor Lefier, aan de doorontwikkeling van de organisatie en aan het vertegenwoordigen van Lefier binnen de overige actuele landelijke en regionale discussies.

Activiteiten bestuur in 2018

Type vergadering	Deelnemers	Aantal vergaderingen
Bestuursvergadering	Bestuurder, bestuurssecretaris, bestuurssecretaresse	30

Bestuursvergaderingen worden vooraf gegaan door een directeurenoverleg waarin besluiten voorbereidend worden besproken.

Type vergadering	Deelnemers	Aantal vergaderingen
Directeurenoverleg – ter voorbereidende besluitvorming	Bestuurder, directeuren, concern controller, bestuurssecretaris en op agenda-basis: managers P&O en Communicatie	28

Daarnaast vinden er nog directeuren-overleggen plaats waarin strategische onderwerpen besproken worden en hebben er inhoudelijke één- of tweedaagse vergaderingen in aanwezigheid van directeuren en management plaatsgevonden.

Type vergadering	Deelnemers	Aantal vergaderingen
Strategisch directeurenoverleg	Bestuurder, directeuren, concern controller, bestuurssecretaris en op agenda-basis: managers P&O en Communicatie	23
Inhoudelijke één of tweedaagse vergadering	Bestuurder, directeuren, management	2

Naast het dagelijks besturen van Lefier, heeft de bestuurder in 2018 onder meer veel tijd besteed aan het onderwerp aardbevingen; de regionale gevolgen hiervan en de consequenties voor Lefier, de doorontwikkeling van de organisatie, en het vertegenwoordigen van Lefier binnen de overige actuele landelijke en regionale discussies.

Externe accountant

De raad van commissarissen heeft in 2018, na een evaluatie, besloten om PWC te herbenoemen als accountant van Lefier voor de verslagjaren 2018 – 2021. De belangrijkste producten van de externe accountant zijn de controleverklaring bij de jaarrekening, de managementletter en het accountantsverslag. In 2018 heeft de externe accountant onder andere de vergaderingen bijgewoond van de raad van commissarissen en de Auditcommissie waarin de jaarrekening werd besproken.

Managementletter

De externe accountant heeft de managementletter 2018 in november 2018 uitgebracht. In dit document heeft de accountant de interne beheersing in het algemeen en in het bijzonder de beheersing van het proces vastgoedwaardering, het aardbevingsdossier en de IT-organisatie belicht. Ook de bevindingen omtrent de naleving van wet- en regelgeving zijn hierin beschreven. De managementletter is in november 2018 besproken in de auditcommissie en de raad van commissarissen.

Verslag ondernemingsraad Lefier

In 2018 besloot Yvonne Bos om haar werkzaamheden voor de ondernemingsraad (OR) neer te leggen. De OR bedankt haar voor haar inzet. We betreuren haar vertrek en respecteren haar keuze.

Terugblik 2018

In 2018 overlegden we tien keer met de bestuurder en drie keer met een delegatie van de RvC. Naast de advies- en instemmingsaanvragen besteedden we veel aandacht aan het onderwerp Ontwikkefaciliteiten en wat dit in onze organisatie teweeg bracht. Uit de signalen van collega's kwam naar voren dat hierover nog veel onduidelijkheid heerst. Begin volgend jaar hoopt de directie via rondetafelgesprekken zoveel mogelijk helderheid te verschaffen. Nadat deze gesprekken zijn afgerond, worden de Ontwikkefaciliteiten ter stemming aan de OR-leden voorgelegd.

Adviesaanvragen

In 2018 bracht de OR bracht over de volgende onderwerpen advies uit aan de bestuurder:

- Integraal personeelsmanagement;
- Interim bestuurder
- Kaderbrief 2019-2028
- Management BIS
- Onderzoek gevolgen ICT innovatie
- Plan van aanpak Casco onderhoud en ontwikkeling

Instemmingsverzoeken

Naast het behandelen van adviesaanvragen stemden we in 2018 in met drie instemmingverzoeken:

- Agressieprotocol
- Gezondheidsmanagement
- Interne veiligheidsorganisatie

Vooruitblik 2019

We beginnen het jaar met interimbestuurder, Margriet Drijver. Onder haar leiding komen onderwerpen als ketensamenwerking, werving & selectie, ontwikkelafaciliteiten en secundaire arbeidsvoorwaarden ter tafel. Daarnaast zullen vanuit de Ontwikkellijnen diverse onderwerpen de revue passeren. Een belangrijk onderwerp in 2019 zijn de verkiezingen.

Toezicht vanuit raad van commissarissen

Toezicht houden: de raad van commissarissen

In dit jaarverslag en boekjaar 2018 legt de raad van commissarissen (RvC), als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden bij het toezicht houden op Lefier.

Taken en verantwoordelijkheden

De raad van commissarissen van Lefier houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en de daarmee verbonden onderneming(en). De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn beschreven in het reglement van de raad van commissarissen, waarvan de meest recente versie op 19 oktober 2018 is vastgesteld. Het reglement van de raad van commissarissen is in te zien op de website van Lefier.

Profielschets

Lefier heeft een profielschets opgesteld voor de raad van commissarissen waarin de gewenste deskundigheid en ervaring van de toezichthouders is bepaald. Meer informatie over de inhoud van dit profiel en het reglement vindt u via deze link. (link toevoegen naar profiel en reglement)

Commissies

Voor het uitoefenen van de vereiste taken werkte de raad van commissarissen vanuit een aantal commissies: de commissie bestuurszaken, de auditcommissie en de commissie maatschappelijk presteren. Commissies nemen geen beslissingsbevoegdheden over van de raad van commissarissen. De raad blijft verantwoordelijk voor zijn besluiten, ook als deze zijn voorbereid door een commissie.

Commissies

Soort commissie	Inhoud/verantwoordelijkheid	Vergaderingen	Onderwerpen o.a.
Commissie Bestuurszaken	De commissie is belast met de voorbereiding en deels ook uitvoering van alle bestuurszaken die de raad aangaan; de werkgeversrol naar bestuurder, samenstelling en functioneren RvC zelf en de statuten en reglementen van de woningcorporaties waarin bestuurszaken zijn geregeld, alsmede de bestuurskwaliteit in het algemeen.	4	<ul style="list-style-type: none"> - Prestatieafspraken bestuurder - Voorbereiding zelfevaluatie - Auditopdracht bestuur en governance - WNT-proces - Ontwikkelingsfaciliteiten - Vertrek bestuurder - Structurele invulling bestuursfunctie
Auditcommissie	De RvC ondersteunen in zijn taken en verantwoordelijkheden op het gebied van: <ol style="list-style-type: none"> a. externe financiële rapportage, accountantscontrole en toepassing richtlijnen voor de jaarverslaggeving; b. benoeming en functioneren van de externe accountant; c. kwaliteit en effectiviteit van interne financiële en managementrapportages, alsmede van systemen voor interne beheersing; d. naleving van interne procedures en van wet- en regelgeving. Tevens worden vastgoedinvesteringsbesluiten vóór behandeling in de RvC in de auditcommissie voor besproken.	7	<ul style="list-style-type: none"> - Auditrapportages - Herbenoeming accountant - Herijking strategische risico's - Informatiebeveiliging - Reglement ITC - Informatiestrategie - Tertiaalrapportages
Commissie Maatschappelijk Presteren	Namens de RvC met de bestuurder overleg te hebben en hem te adviseren over de vraagstukken die vallen onder Maatschappelijk rendement, zoals: <ul style="list-style-type: none"> - Huurprijsbeleid - Kwaliteit dienstverlening - Relatie met stakeholders, daaronder vallen in ieder geval de lokale overheden en de huurdersorganisaties. Omgang met en de participatie en invloed van belanghebbenden. Tevens worden (vastgoed)investeringsbesluiten vóór behandeling in de RvC in de commissie Maatschappelijk presteren voor besproken.	7	<ul style="list-style-type: none"> - Communicatie van Lefier met huurders - Leefbaarheid - Klachtenrapportages - Energiebeleidsplan - Huurbeleid - Tertiaalrapportages - Studentenhuisvesting - Kwaliteitsbeleid - Terugkoppeling ronde langs huurdersorganisaties eind 2017

De commissies hebben hun bevindingen en adviezen steeds gerapporteerd aan de raad van commissarissen. Tevens zijn de verslagen van de commissiebijeenkomsten aan de raad van commissarissen beschikbaar gesteld.

Activiteiten van de commissies naast de reguliere vergaderingen:

Commissie bestuurszaken: Na het aangekondigde vertrek van de bestuurder heeft de commissie zich in het bijzonder bezig gehouden met de interim-invulling en de invulling voor de volgende fase. Voor dit laatste heeft een delegatie van de RvC gesprekken gevoerd, zowel binnen als buiten de organisatie. Die gesprekken vonden plaats met onder meer directeuren, managers en medewerkers van stuurteams, gebiedsteams, stafdiensten, wethouders en huurdersorganisaties. De gesprekken moeten leiden tot een profiel van de nieuwe bestuurder én een voorlopige toets op de huidige topstructuur.

Daarnaast hebben de leden van de commissie bestuurszaken in april en december een overleg van de OR bijgewoond.

De commissie maatschappelijk presteren hield een extra themabijeenkomst over het onderwerp kwaliteitsbeleid. Om daarbij een goed beeld te krijgen van de productenlijst in de praktijk, bracht de commissie een bezoek aan een woning in de Molukkenstraat te Groningen.

Voor de auditcommissie is een extra bijeenkomst georganiseerd over de informatiestrategie van Lefier. Tijdens deze bijeenkomst is de adviseur informatievoorziening aangeschoven om een doorkijk te bieden in de informatiestrategie 2018 – 2021.

Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestond in 2018 uit vijf leden. Onderstaande tabel geeft de samenstelling van de RvC weer per 31 december 2018 en de taken van de leden, de hoofdfunctie en nevenfuncties van de toezichthouders en het aantal behaalde PE-punten (Permanente Educatie).

Samenstelling raad van commissarissen

Leden/ geboortedatum	Functie RvC en RvC- commissie	Beroep en nevenfuncties	Presentie reguliere vergaderingen	PE- punten in 2018
H. Donkervoort (Ineke) (V) 01-04-53	Lid op voordracht van huurders-organisaties; voorzitter commissie maatschappelijk presteren	Beroep: directeur ID Management advies - Lid Raad van Toezicht Jeugdhulp Friesland* (tot 1-3-2018) - Lid Raad van Commissarissen Kabelnoord - Lid Raad van Toezicht O2G2* - Voorzitter Raad van Toezicht RIBWGO* - Lid Raad van Toezicht KNSB - Lid Raad van Toezicht, Stienen Flier - Lid raad van commissarissen Wonen Noord West Friesland* - Lid klachtencommissie goed bestuur MBO - Lid Beroepscommissie MBO/HBO	6/6	22
L.T. van Bloois (Leendert) (M) 16-10-1954	Lid voorzitter audit- commissie	- Lid Raad van Toezicht van het Flevo-landschap - Voorzitter van Woningstichting Naarden - Lid raad van toezicht zorggroep Apeldoorn* - Lid Raad van Toezicht Stichting Maeykehim	5/6	10
H.W.H.M. van Kesteren (Herman) (M) 09-06-1953	Lid voorzitter audit- commissie	Beroep: zelfstandig adviseur Romivo BV - Lid raad van toezicht Fokus Wonen* (tot 01-04-2018) - Lid raad van toezicht Taktus Verslavingszorg* - Lid raad van Toezicht Revalidatie Friesland*	6/6	8
W. van Gent (Ineke) (V) 21-06-1957	Lid op voordracht van huurders-organisaties; Lid commissie maatschappelijk presteren	Beroep: burgemeester Schiermonnikoog** - Voorzitter KNRM Schiermonnikoog - Voorzitter Ab Harrewijnprijs - DB-lid en vice vz van de gemeenschappelijk regelmatig "De Waddeneilanden" - portefeuillehouder duurzaamheid - plv.lid samenwerkingsverband BES eilanden - interbestuurlijk dossierteam (IBT) plv.lid - lid stuurgroep energie Friesland - werelderfgoed stuurgroep plv. Lid - lid stuurgroep nieuw bezoekerscentrum Schiermonnikoog - lid overlegorgaan Nationaal Park Schiermonnikoog - portefeuille houder openbare orde en veiligheid, handhaving, boeren, duurzaamheid, cultuur en bestuurlijke contacten	5/6	5
E.V. Koenen (Eric) (M) 02-03-1958	Voorzitter Lid commissie bestuurszaken	Beroep: DGA/Partner Doorwerthgroep bv - Lid raad van toezicht Atria Amsterdam - Bestuurslid Foundation for corporate education	6/6	5

* Deze nevenfuncties tellen mee voor het wettelijk maximum van 5 toezichthoudende functies

** Na de gemeenteraadsverkiezingen in Groningen heeft Ineke van Gent de rol van informateur vervuld. Haar opdracht bestond uit het onderzoeken van de coalitie die binnen de gemeenteraad op het grootste draagvlak kon rekenen en recht deed aan de uitslag. Dit informateurschap is gemeld aan de Autoriteit Woningcorporaties. De AW heeft daarbij aangegeven dat zij dit niet als een onverenigbaarheid zagen, mits de informateursopdracht zou eindigen voordat er inhoudelijk gesproken of onderhandeld zou worden over de beleidskeuzes en voordat de portefeuilleverdeling aan de orde zou zijn. Deze opdrachtafbakening is op die manier ten uitvoer gebracht. Ineke van Gent heeft geen advies over inhoudelijke zaken uitgebracht; na het afronden van haar rol als informateur heeft ze haar verslag en verantwoording toegelicht en is ze ontheven van haar taak. Daarna is de formatie gestart.

Met de samenstelling van de RvC voldoen we tevens aan de eisen die worden gesteld in de wet bestuur en toezicht.

Rooster van aftreden

(per 31 december 2018)

Naam	Benoemd op	Herbenoembaar op	(Uiterste) datum van aftreden	Toelichting
E.V. Koenen (Eric), voorzitter	24-11-2017	24-11-2021	24-11-2025	Twee termijnen vier jaar
H.W.H.M. van Kesteren (Herman), vice voorzitter	9-3-2012 herbenoemd per 9-3-2016	Niet	09-03-2020	Twee termijnen vier jaar
H. Donkervoort (Ineke), op voordracht van huurdersorganisaties	17-4-2013 herbenoemd per 17-4-2017	Niet	17-04-2021	Twee termijnen vier jaar
L.T. van Bloois (Leendert)	10-05-2016	10-05-2020	10-05-2024	Twee termijnen vier jaar
W. van Gent (Ineke), op voordracht van huurdersorganisaties	01-01-2017	01-01-2021	01-01-2025	Twee termijnen vier jaar

Werkwijze en activiteiten raad van commissarissen

Informatie inwinnen

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, liet de raad van commissarissen zich regelmatig mondeling, dan wel schriftelijk door het bestuur informeren over relevante ontwikkelingen en behaalde resultaten in relatie tot de beoogde doelen. De RvC heeft in het boekjaar 2018 diverse activiteiten ondernomen om bij verschillende bronnen te horen wat er speelt binnen het werkveld van Lefier.

a) Bij het bestuur:

- Tijdens vergaderingen heeft de RvC zich door het bestuur op de hoogte laten stellen over de gang van zaken binnen Lefier.
- De raad van commissarissen liet zich daarnaast nog regelmatig informeren over actuele ontwikkelingen, bijvoorbeeld rondom de balkonproblematiek in Groningen en daarbij specifiek over de ontwikkelingen rondom de Westindische Kade.

b) Bij de ondernemingsraad van Lefier:

- In april en december hebben de leden van de commissie Bestuurszaken een overleg van de OR bijgewoond.

c) Bij de huurdersorganisaties:

- In maart heeft een delegatie van de RvC een gezamenlijk overleg van de huurdersorganisaties en de bestuurder bijgewoond. Hierin kwam de Kaderbrief aan de orde.
- In december heeft een delegatie van de RvC een informeel overleg gehad met de huurdersorganisaties en de directie van Lefier

d) Bij het werkveld:

- Diverse leden van de RvC hebben externe bijeenkomsten over het werkveld bijgewoond. In januari heeft een delegatie van de RvC deelgenomen aan het jaarlijkse gesprek van Lefier met de gemeenten (wethouders en beleidsadviseurs) in het werkgebied.

e) Bij de accountant:

- Voorafgaand aan de bijeenkomst van de auditcommissie in april, hebben de leden van de auditcommissie de jaarlijkse functionele samenkomst gehad met de accountant.
- Tijdens de bijeenkomst van de auditcommissie in april schoof de accountant aan om de jaarrekeningen toe te lichten.
- Tijdens de bijeenkomsten van de auditcommissie in juni en november schoof de accountant aan om resp. het controleplan en de managementletter toe te lichten. Daarnaast schoof de accountant in oktober aan voor een tussentijdse bespreking over ontwikkelingen en aandachtspunten jaarrekeningcontrole 2018.
- Tijdens de bijeenkomsten van de RvC in april en november gaf de accountant een toelichting op resp. de jaarrekening en de managementletter.

Vergaderingen in 2018

In het verslagjaar hield de raad van commissarissen zes reguliere raadsvergaderingen. Bij een aantal reguliere vergaderingen vonden aansluitend in de middag themabijeenkomsten plaats ten behoeve van deskundigheidsbevordering en verdieping in het werk van Lefier.

Vergaderingen in 2018

Datum	Onderwerpen o.a.
9 februari	- Treasury Jaarplan - Investeringsbesluit - Huurbeleid - Uitgangspunten en richting Kaderbrief - Herbenoeming accountant - Aardbevingen
20 april	- Terugkoppeling huurderscommissarissen van overleggen met de huurdersorganisaties Lefier 2017 - Jaarverslag en Jaarrekening 2017 - RvC-rapportage T3 - Toezicht- en toetsingskader - Energiebeleidsplan Tijdens het middagprogramma heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de RvC en de bestuurder, directeuren, manager P&O en concern controller over het verloop van het doorwikkelprogramma.
22 juni	- Kaderbrief - RvC-rapportage T1 - Investeringsbesluiten - Bod 2019 - Aardbevingen - Huurbeleid
14 september	- Investeringsbesluiten - Wijziging statuten
19 oktober	- Benoeming interim-bestuurder - Regelement ITC - Investeringsbesluit - Verkoopbeleid - Bedrijfseigen regeling Lefier
23 november	- Begroting 2019 - Management Letter (in aanwezigheid van accountant) - Treasury Jaarplan 2019 - Evaluatie NOM - Business plan niet-DAEB - Aardbevingen Het middagprogramma van deze dag stond in het teken van de omgevingsanalyse.

Deskundigheidsbevordering raad van commissarissen

Op 14 september had de RvC een themabijeenkomst in het teken van het onderwerp Participatie. Tijdens deze bijeenkomst heeft een consultant van de Woonbond de RvC bijgepraat over de ontwikkelingen rondom de huurdersparticipatie. Medewerkers van Lefier informeerden de RvC vervolgens over hun ervaringen met participatie. Daarna is de bijeenkomst buiten voortgezet en bezochten de RvC-leden per fiets diverse projecten in de wijk Paddepoel in Groningen.

Overig

Naast deze themabijeenkomst woonden leden van de RvC diverse bijeenkomsten, scholingen, seminars en workshops bij.

Besluiten raad van commissarissen in het boekjaar 2018

Hieronder is weergegeven welke besluiten de raad van commissarissen in het boekjaar 2018 heeft genomen.

Besluiten raad van commissarissen in het boekjaar 2018

Besluit	Afhandeling
Realisatiebesluit Gorecht West fase 3	Goedkeuring
Wijziging statuten	Goedkeuring
Sloopbesluit De Renne Stadskanaal	Goedkeuring
OB/RB Oldersheem	Goedkeuring
Ontwikkelbesluit Opstal – 15.0014 Midscheeps te Groningen	
Actualisatiebesluit GREX – 10.0007 Midscheeps te Groningen	Goedkeuring
Ontwikkelbesluit Soerabajastraat te Groningen	Goedkeuring
Realisatiebesluit STRV Noorderkroonstraat te Groningen	Goedkeuring
Realisatiebesluit – STRV Willingestraat / Tonckenstraat te Emmen	Goedkeuring
Ontwikkelbesluit Gorecht West fase 3 (opstal en grondexploitatie)	Goedkeuring
Startbesluit GREX Gorecht West fase 4 sloopbesluit	Goedkeuring
Ontwikkel-/Realisatiebesluit uitvoering maatregelen Morgensterflat Groningen	Goedkeuring
Bod 2019	Goedkeuring
Kaderbrief	Goedkeuring
Huurbeleid	Goedkeuring
Energiebeleidsplan	Goedkeuring
Productenlijst	Goedkeuring
Treasury Jaarplan 2018 en 2019	Goedkeuring
Begroting 2019	Goedkeuring
Actualisatie OB Antillenstraat fase 2	Goedkeuring
OB Esdoornflat Selwerd	Goedkeuring
Initiatiefbesluit/Ontwikkelbesluit ACM locatie "Crossroads" te Groningen	Goedkeuring
Jaarverslag en Jaarrekening 2017 Lefier	Resp. goedkeuring en vaststelling
Aangepast reglement RvC	Besluit
Bezoldiging bestuurder	Besluit
Prestatieafspraken bestuurder	Besluit
Herijking strategische risico's	Besluit
Toezicht- en toetsingskader	Besluit
Herbenoeming accountant	Besluit
Benoeming waarnemend bestuurder	Besluit
Honorering RvC	Besluit

Beoordeling en bezoldiging bestuur

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het toezicht op het functioneren van het bestuur van Lefier. Daaronder valt ook de jaarlijkse evaluatie en beoordeling van het functioneren van het bestuur en, indien nodig, de benoeming, schorsing en het ontslag van het bestuur. De commissie bestuurszaken vervult primair deze rol. In het kader van de beoordeling van de bestuurder haalt de commissie wisselend intern en extern feedback op de bestuurder op. In 2018 vond geen bestuursbeoordeling plaats. De reden hiervoor was het aftreden per 1 december van Lex de Boer als bestuurder van Lefier.

Bezoldiging bestuur

Voor Lefier is de Wet normering topinkomens (Wnt) leidend. Voor nadere toelichting op de bezoldiging van de bestuurder op grond van de Wnt verwijzen we naar de toelichting zoals opgenomen in de enkelvoudige jaarrekening.

Onafhankelijkheid en integriteit raad van commissarissen

De leden van de raad van commissarissen zijn onafhankelijk en opereren zonder last of ruggespraak. Zij hebben op geen enkele wijze belangen in de stichting Lefier.

De raad van commissarissen bewaakt het principe van onafhankelijkheid volgens de criteria in de Governancecode Woningcorporaties, bepaling 3.27 en de Woningwet, artikel 30.5 en 30.6.

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

Honorering RvC

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC, rekening houdend met maatschappelijke waarden en normen.

Voor 2018 is de jaarlijkse honorering als volgt vastgesteld:

Leden raad van commissarissen: € 14.100,- excl. btw

Voorzitter raad van commissarissen: € 21.240 excl. btw.

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

Declaraties RvC

De leden van de raad van commissarissen hebben in 2018 de volgende declaraties ingediend voor reiskosten, parkeergelden en opleidingen:

Declaraties	E.V. Koenen	H. W. van Kesteren	L.T. van Bloois	W. van Gent	H. Donkervoort
Totaal inclusief btw	4.680	3.140	2.335	732	2.339

Reflectie Toezicht 2018

Net als in 2017 besteedde de raad veel tijd aan een aantal dossiers die meerjarig aandacht vragen om zaken goed te volgen en te borgen. De raad kwam zes keer bijeen in een formele RvC-vergadering waarbij de doorontwikkeling van de Lefierorganisatie, het nieuwe huurbeleid, de relatie met stakeholders, de verduurzaming van de woningvoorraad, de balkonproblematiek in Groningen en specifiek de Westindische Kade, de aanpak van krimp en het aardbevingsdossier besproken zijn. Het toezicht- en toetsingskader was leidend bij de vele thema's die via de agenda van de raad zijn besproken en waarover besluiten zijn genomen. In deze korte reflectie lichten we er een paar kort uit.

De aardbevingsschade kreeg al vroeg aandacht in 2018. Op 23 januari deed het gerechtshof in Leeuwarden uitspraak in de zaak tegen de NAM. De NAM werd niet alleen verantwoordelijk gesteld voor de materiële schade, maar ook voor de waardedaling van de corporatiewoningen. Het spel rondom de enorme bedragen en de verantwoordelijkheden ging op de wagen. Een complex proces, dat de bestuurlijke grenzen van Lefier overschrijdt, maar dat intensief gevolgd werd door de RvC omdat de gevolgen van de besluiten groot zijn. Het gaat immers om de veiligheid van onze huurders en het is van belang dat Lefier, als grote corporatie, invloed neemt in dat proces.

In februari heeft de raad zichzelf onder leiding van een externe adviseur tegen het licht gehouden. Er is aandacht besteed aan de verschillen en de overeenkomsten vanuit de wens nog effectiever te kunnen opereren en een collectieve slimheid te ontwikkelen ten dienste van de toezichtrol.

Mede naar aanleiding van deze evaluatie zocht de raad in de loop van 2018 naar een vorm met minder overvolle agenda's en een meer efficiënte vorm van informatietoevering. Dat is nog slechts ten dele gelukt. De nieuwe opzet van de RvC tertiaalrapportage is een stap in de goede richting. Het blijft zoeken naar een balans tussen zorgvuldigheid en volledigheid enerzijds, en geen overvoering anderzijds. Overvoering gaat immers ten koste van de vertraging en de bestuurlijke rust die nodig is om met wijsheid te kunnen kijken naar de corporatie.

Het afgelopen jaar passeerden regelmatig thema's die te maken hebben met de energietransitie de revue. Het energiebeleidsplan kreeg vorm. Met het oog op de toekomstige rol van woningcorporaties bij het realiseren van klimaatdoelstellingen heeft Lefier hier in de ogen van de commissarissen goede stappen gezet, al zal de scherpe blik op de effectiviteit en de betekenis voor bewoners een belangrijk agendapunt blijven. De raad is zich ervan bewust dat op dit nieuwe terrein voortschrijdend inzicht ontstaat, waarbij de ingeslagen richting kritisch moet worden gevolgd. Het was goed dat binnen de raad, in een goede relatie en sfeer, verschillende standpunten konden worden besproken en onderzocht.

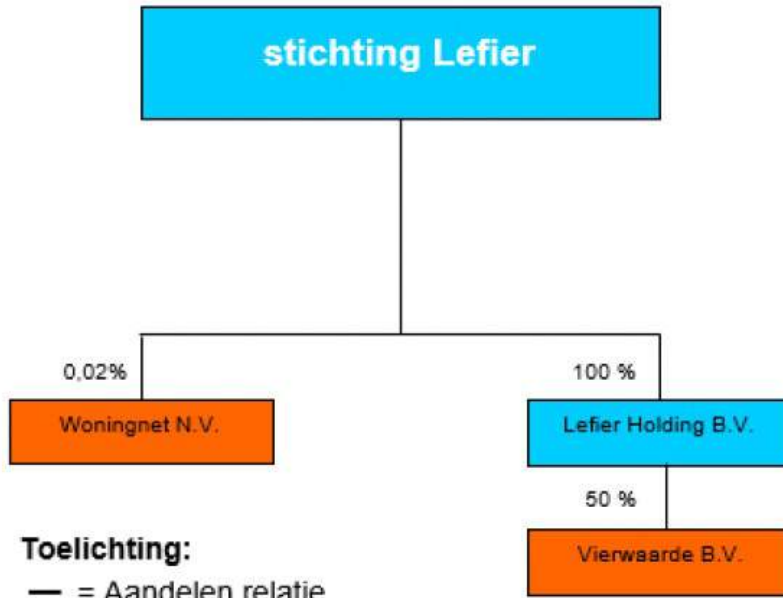
Het overleg met huurdersorganisaties was ook in 2018 voor de raad van belang om voeling te houden met wat leeft bij de huurders, ook in relatie tot bovengenoemd thema. Ook het fysiek bezoeken van de wijken per fiets gaf meer gevoel en beleving bij het werkgebied. Bovendien bood het de gelegenheid tot informeel contact met een bredere groep medewerkers.

Aan het eind van 2018 kondigde de bestuurder Lex de Boer aan Lefier te gaan verlaten om een nieuwe uitdaging aan te gaan bij Pantar, het sociale werkbedrijf van Amsterdam. De raad nam uitgebreid de tijd om goed te onderzoeken wat Lefier in de volgende fase van ontwikkeling nodig heeft. Daartoe hebben de commissarissen in november en december een aantal dagen gepland om intern met directeuren, managers en stafleden te spreken en extern met wethouders, huurdersorganisaties en branchevertegenwoordigers. Deze uitgebreide exercitie leidde niet alleen tot een uitgebreid zoekprofiel, maar ook tot een verdiepend inzicht in de vraagstukken die onderdeel moeten worden van de opdracht van de nieuw te werven bestuurder. Om het zoekproces van een nieuwe bestuurder zorgvuldig te doorlopen, is ervoor gekozen om een interim bestuurder te zoeken. Dit zoekproces startte direct nadat Lex de Boer zijn vertrek aankondigde. In december is besloten om per 7 januari de ervaren corporatiebestuurder Margriet Drijver te benoemen als interim bestuurder. Van 1 december tot 7 januari is de rol van bestuurder tijdelijk waargenomen door de directeur Financiën en Ondersteuning, Matthieu van Olffen. Hierbij is vastgelegd en gehandeld vanuit het feit dat zijn handelen binnen strakkere begrenzingen ligt, omdat het een waarneming betrof.

De raad kijkt terug op een intensief jaar, waarin veel onderwerpen voorbij kwamen en waarin we in een goede sfeer samenwerkten. De professionele kwaliteit van het toezicht is goed bewaakt. Ook is de eigen governance geëvalueerd, met een aantal verbeterpunten tot gevolg.

Juridische structuur Lefier

Overzicht juridische structuur per 31 december 2018



Verklaring bestuur Lefier

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

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

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

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

Het bestuur van Lefier heeft het jaarverslag 2018 en de daarbij behorende door de accountant afgegeven goedkeurende controleverklaring vastgesteld. Het bestuur van Lefier verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, 19 april 2019

Margriet Drijver, bestuurder

Verklaring raad van commissarissen Lefier

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

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

Groningen, 19 april 2019

E. Koenen (Eric) (M)

H. Donkervoort (Ineke) (V)

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

H.W.H.M. van Kesteren (Herman) (M)

W. van Gent (Ineke) (V)



Financiën

Financiën



Financieel beleid

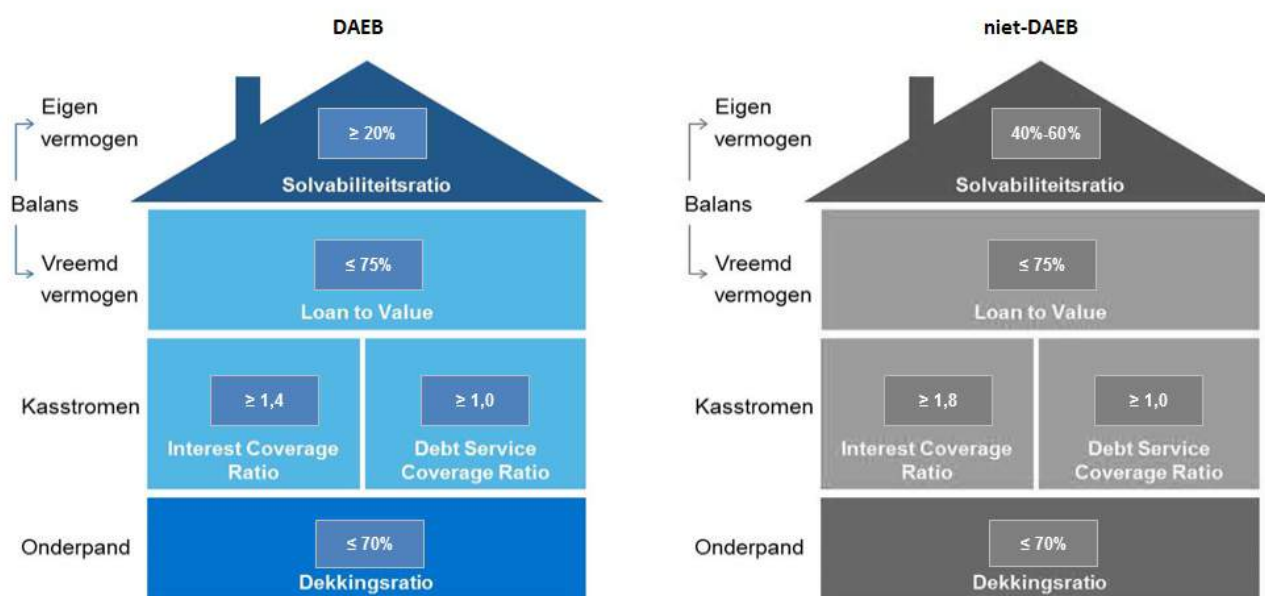
Financieel beleid

De financiële doelstellingen:

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

Het financieel kader van Lefier bestaat uit 3 kwantitatieve doelstellingen:

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

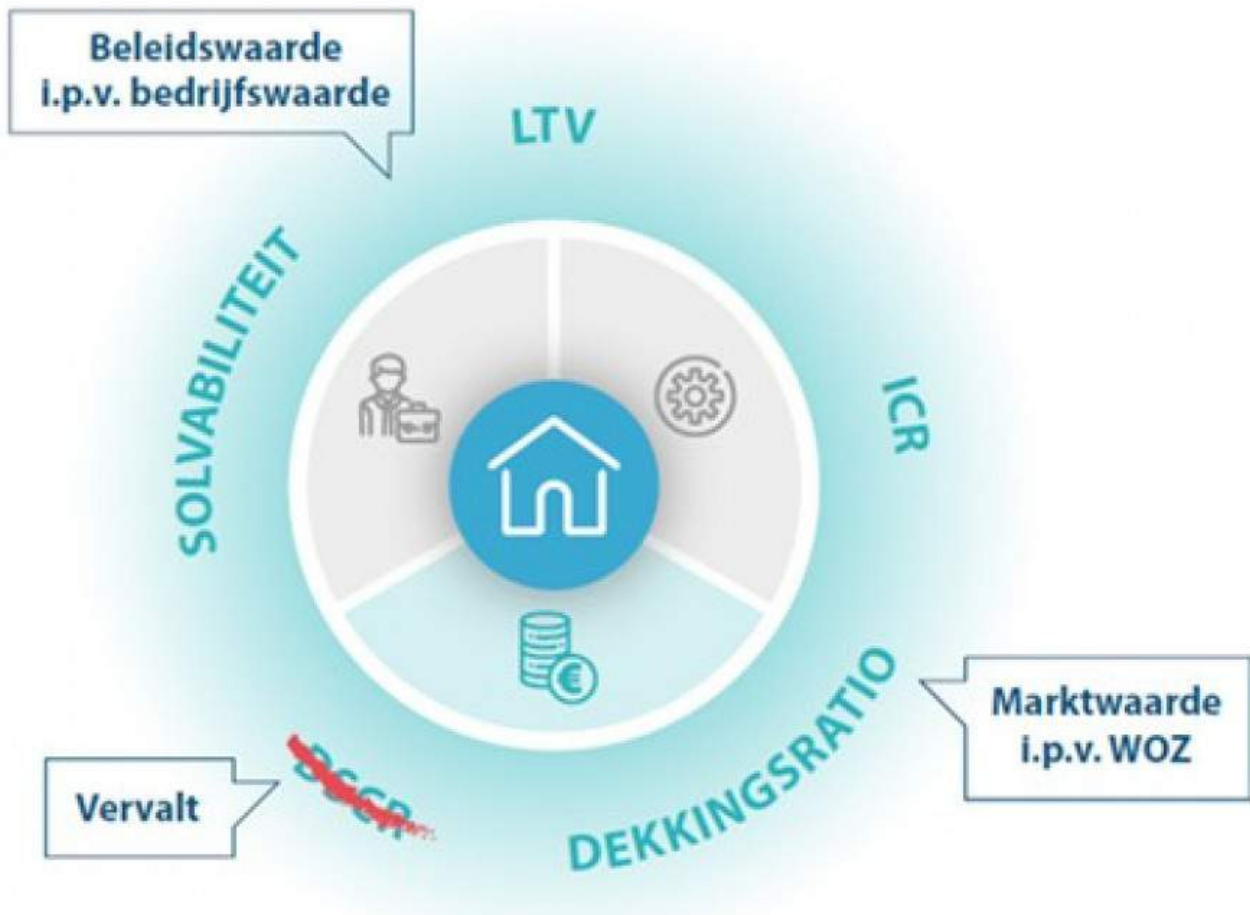


Financial risk ratio's (sturingsvariabelen)

In bovenstaande figuur staan de sturingsvariabelen waaraan minimaal moet worden voldaan. Het huis betreft het samenstel van indicatoren van de Aw en WSW. Lefier neemt deze normen 1 op 1 over.

Vanaf 1 januari 2019 treedt het nieuwe beoordelingskader in werking. De belangrijkste verschillen zijn dat de bedrijfswaarde is vervangen door de beleidswaarde en dat de DSCR (debt service coverage ratio) is verwijderd.

Van belang is nog dat de normeringen zoals die van toepassing waren bij de bedrijfswaarde vooralsnog zijn overgenomen. Het besluit om met definitieve normen te komen voor de beleidswaarde is uitgesteld. WSW en Aw benadrukken dat voor 2019 het overgangsregime van toepassing is. De systeemwijziging en voorlopige normstelling maken beoordeling van corporaties meer individueel en uitgebreid.



Meerjarenbegroting 2019-2023

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de administratieve scheiding van de DAEB- en niet-DAEB activiteiten van Lefier. De tabel hierna geeft de uitkomsten weer voor de verschillende ratio's, voor DAEB en niet-DAEB afzonderlijk.

Voor de DAEB portefeuille bevinden alle ratio's zich op een niveau dat hoger, respectievelijk lager is dan de betreffende normen. De financiële ratio's blijven in de loop van de periode op ongeveer hetzelfde niveau. Bij de niet-DAEB portefeuille starten de financiële ratio's ook op een niveau boven, respectievelijk onder de norm. Bij de niet-DAEB portefeuille zien we echter een zeer sterke verbetering van de financiële ratio's. Dit is het gevolg van het feit dat de niet-DAEB portefeuille geen groeiambitie heeft in combinatie met een zeer positieve kasstroom. Dit is zichtbaar in het niveau van de financiële ratio's.

Financiële ratio's nieuw beoordelingskader	AW-norm	2019	2020	2021	2022	2023
Lefier						
ICR	> 1,4	2,1	2,2	2,5	2,2	2,1
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar				2,21		
LTV o.b.v. beleidswaarde	< 75%	70,9	72,7	71,4	70,3	71,3
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 20%	27,2	26,3	26,0	26,6	26,4
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	33,3	34,4	34,4	34,3	35,1
Deelportefeuille DAEB						
ICR	> 1,4	1,9	2,1	2,4	2,1	1,9
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar				2,06		
LTV o.b.v. beleidswaarde	< 75%	71,5	74,2	73,3	72,7	74,3
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 20%	33,1	32,0	31,5	31,9	31,5
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	33,3	34,8	35,1	35,2	36,4
Deelportefeuille niet-DAEB						
ICR	> 1,8	4,7	5,6	6,6	7,0	8,3
Gewogen ICR voor eerste 5 jaar				5,70		
LTV o.b.v. beleidswaarde	< 75%	64,7	58,0	50,9	44,1	37,4
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 40%	35,8	41,3	46,7	52,6	58,5
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	33,6	30,2	26,6	23,1	19,6

Tabel: Score op de financiële ratio's nieuw beoordelingskader

Lefier presteert maximaal met haar vermogen

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 2019-2023 betekent dit dat we de komende 5 jaar circa € 0,5 miljard hebben te besteden. Medio 2016 zijn de indicatieve bestedingsruimte en volkshuisvestelijke beklemming geïntroduceerd. In deze bestedingsruimte wordt de maximale ruimte tussen gekozen portefeuillestrategie en maximaal financiële grenzen weergegeven. Met de actuele portefeuillestrategie heeft Lefier deze bestedingsruimte maximaal ingezet in de komende 10 jaar.



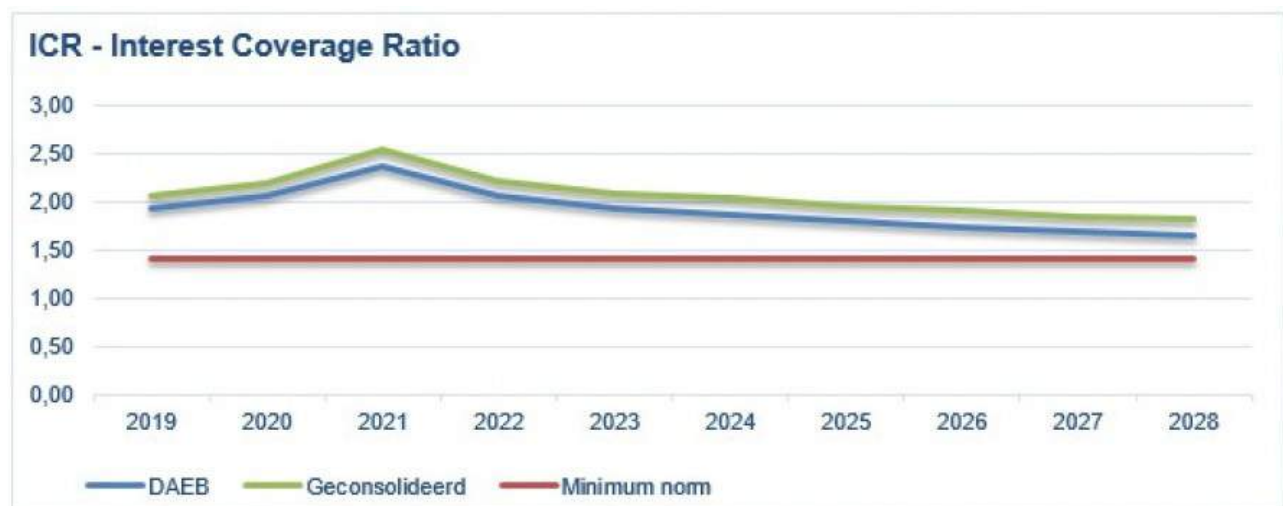
We sturen op een maximale inzet van ons vermogen door in het 10e prognosejaar van ons Portefeuilleplan de grenzen van het financieel haalbare te hebben opgezocht. De kritische indicator die de inzet beklemd is de LtV van de DAEB portefeuille. Onze investeringsruimte van circa € 1 miljard voor de komende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

Lefier stuurt op (meerjarige) kasstromen en is liquide

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

Interest Coverage ratio (ICR)

De ICR geeft inzicht in de liquiditeit van de corporatie. Het kengetal geeft aan in welke mate de rentelasten worden gedekt vanuit het resultaat op operationele activiteiten. Lefier genereert voldoende kasstromen om zowel op de korte als de lange termijn aan de liquiditeitsverplichtingen te voldoen. De relatief hogere ICR in 2020 en 2021 wordt veroorzaakt door relatief veel opleveringen nieuwbouw waartegenover geen onderhoudsverplichtingen staan en de nog relatief lage rentecurve.



Lefier is solvabel

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

Solvabiliteit

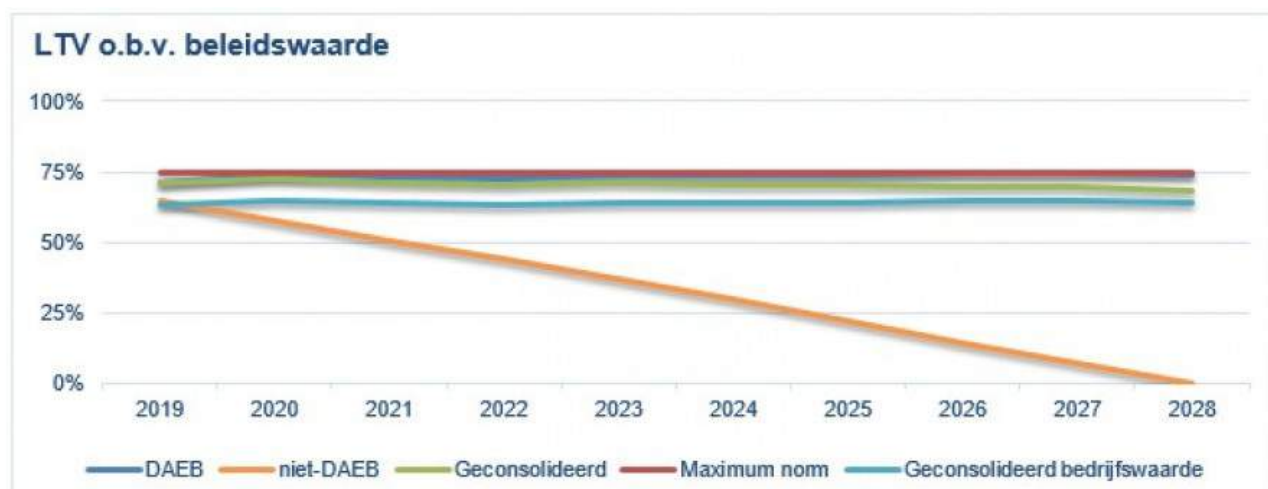
De normstelling voor niet-DAEB is hoger dan bij DAEB door het uitgangspunt dat niet-DAEB zelfstandig in staat dient te zijn om op termijn bij noodzakelijke (her)financiering commerciële (onborgde) financiering te kunnen aantrekken. De bovengrens van 60% voor de niet-DAEB portefeuille geldt alleen in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

Lefier heeft voldoende vermogen om de huidige en toekomstige verplichtingen en risico's op te vangen. De solvabiliteit van de niet-DAEB portefeuille voldoet in 2019 niet aan de norm. De belangrijkste oorzaak is dat bij scheiding van DAEB- en niet-DAEB de toezichthouder heeft getoetst op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. De solvabiliteitstoets van minimaal 40% is 1 op 1 overgenomen. Dit heeft in de aanvangsjaren bij niet-DAEB overschrijding van de norm tot gevolg. Door de liquiditeitsoverschotten wordt versneld afgelost op de interne lening en is er op korte termijn al sprake van een aanzienlijke toename in de solvabiliteit.



Loan to Value

Loan to Value meet of de schuldpositie van de corporatie in een gezonde verhouding staat tot de lange termijn van de vastgoedportefeuille in exploitatie. Lefier heeft voldoende vermogen om de huidige en toekomstige verplichtingen en risico's op te vangen. De LTV van de DAEB portefeuille zit dicht tegen de norm aan.



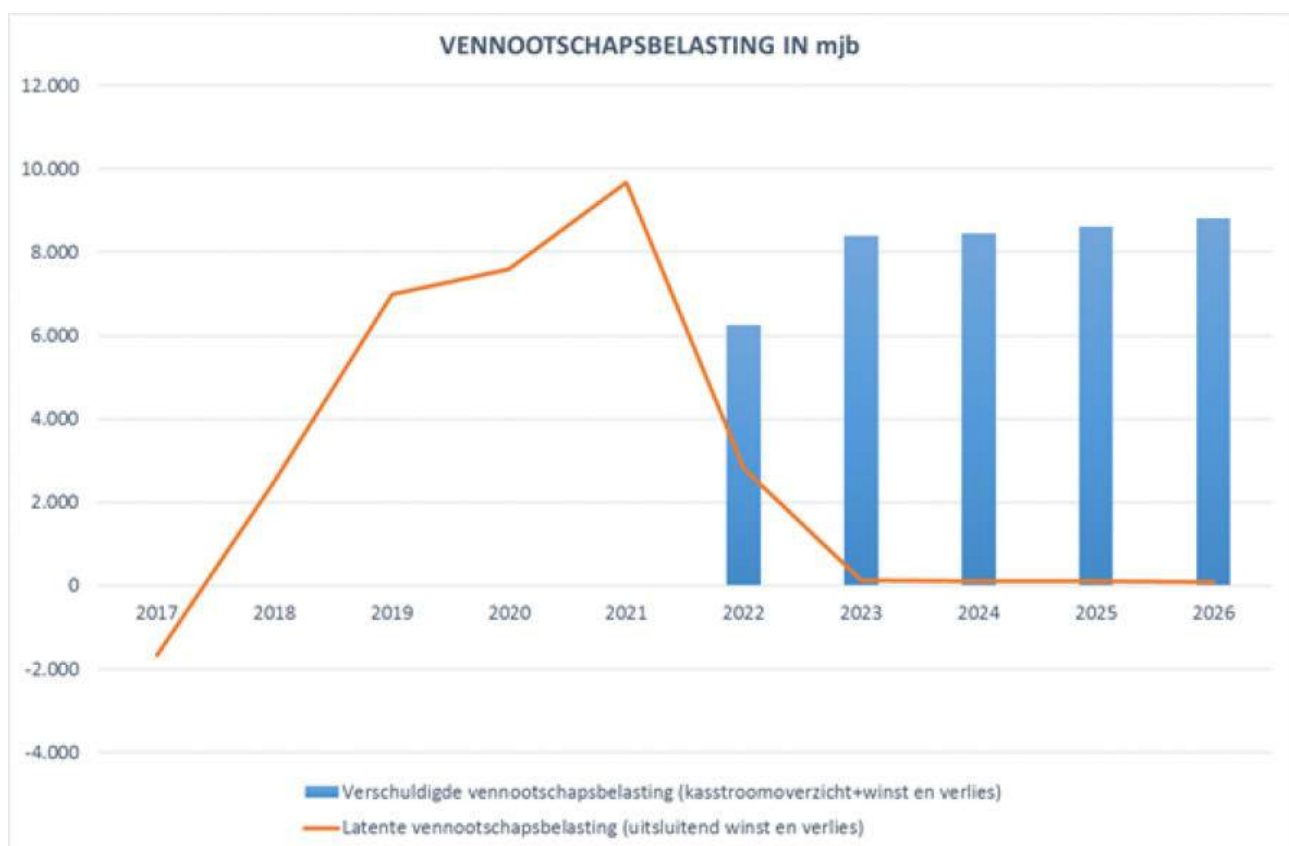
Ontwikkelingen rond Vennootschapsbelasting

Op Prinsjesdag 2018 zijn door het kabinet de nieuwe belastingplannen gepresenteerd en inmiddels als wet aangenomen. Deze nieuwe belastingplannen welke gelden vanaf 2019 hebben groot effect op de fiscale positie van Lefier. De belangrijkste aanpassingen rond de Vennootschapsbelasting zijn:

- aanpassing van het VPB tarief van 25% in stappen verlaagd naar 20,5% (2e schijf)
- beperking renteaftrek (ATAD1) tot 30% van de fiscale winst (EBITDA).
- inperking verliescompensatie van 9 naar 6 jaar.

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

Onderstaand de te verwachten kasstromen rond de vennootschapsbelasting. Door verliescompensatie uit het verleden kunnen we de kasstromen nog tot en met 2021 uitstellen.



Ontwikkelingen rond Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing is vastgelegd in de Wet maatregelen woningmarkt. Het tarief voor 2019 is 0,561% van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Dit tarief loopt op tot 0,563% in 2022. Vanaf 2023 wordt vervolgens weer teruggegaan naar een niveau van 0,537%. Tot 2022 is wel sprake van ruimere aftrekmogelijkheden voor bijvoorbeeld nieuwbouw van betaalbare huurwoningen.

In de begroting is hiermee rekening gehouden. Bij realisatie van de nieuwbouw ontvangen wij in de periode 2018-2023 een korting van € 12,7 miljoen op de heffing uitgaande van 100% realisatie van onze plannen.

Verhuurderheffing 2013-2023 (in € 1.000)



Financiële druk van de belastingen op de financiële positie van Lefier

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

Marktwaaarde en overige waarderingen

Marktwaaarde en overige waarderingen vastgoed van Lefier

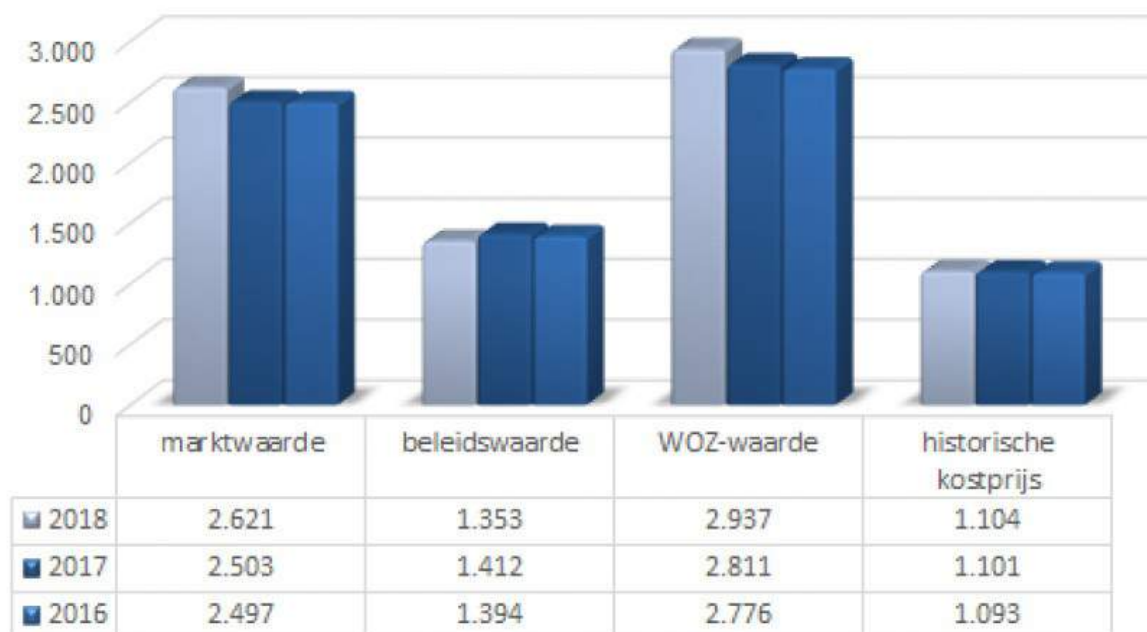
Beoordelingsmethoden vastgoed

Er zijn vier relevante methoden om vastgoed te waarderen.

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

Daarnaast kennen we ook een leegwwaarde, fiscale waarde en de volkshuisvestelijke waarde (beleidswwaarde) van ons vastgoed. Voor de waardering in de jaarrekening hanteert Lefier de marktwaaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen. Vanaf 2016 is deze verplicht voor de sector opgelegd in de Woningwet en verslaggevingsstandaarden.

Waardering vastgoed in exploitatie (x € 1 miljoen)



Lefier hanteert de marktwaaarde in verhuurde staat

In bovenstaande figuur zijn de vier waarderingen van het vastgoed naast elkaar gezet. Lefier waardeert haar vastgoed op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat.

Waarderen tegen actuele waarde leidt naar onze mening tot een goed inzicht in de reële waarde van het vastgoed en dus ook in de vermogenspositie.

Het verschil tussen de WOZ-waarde en de marktwaaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door het feit dat woningen momenteel verhuurd zijn. Het verschil tussen de marktwaaarde en de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is het bestemde (of bekleemde) vermogen, omdat de woningen tegen 'sociale' in plaats van 'marktconforme' tarieven verhuurd worden. Het verschil tussen de

marktwaarde en bedrijfswaarde wordt vooral veroorzaakt doordat in de bedrijfswaarde gerekend wordt met eigen exploitatie cijfers zoals huur, beheer en onderhoud terwijl in de marktwaarde gerekend wordt met marktconforme normen. Deze werkwijze in de bedrijfswaarde is wettelijk geregeld en wordt als zodanig gevolgd.

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

Waardering van het vastgoed in exploitatie ultimo jaar

Waardering vastgoed	Totaal (x € 1 miljoen)				Per woning (x € 1)			
	2018	2017	2016	2015	2018	2017	2016	2015
marktwaarde	2.621	2.503	2.497	2.354	85.010	80.991	80.187	74.994
beleidswaarde	1.353	1.412	1.394	1.436	43.869	45.676	44.778	45.738
WOZ-waarde	2.937	2.811	2.776	2.917	95.238	90.947	89.148	92.924
historische kostprijs	1.104	1.101	1.093	1.065	35.814	35.634	35.099	33.943

Onze vastgoedportefeuille bestaat ultimo 2018 uit de volgende onderdelen:

Waardering per deelportefeuille ultimo jaar

Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1 miljoen)	2018	2017	2016
woningportefeuille	2.463	2.357	2.364
bedrijfsmatig en maatschappelijk parkeren	135	124	111
totaal	2.621	2.503	2.497

In 2018 is de marktwaarde van de totale vastgoedportefeuille met 4,7 % gestegen. Ons Taxatie Management Systeem genereert de uitsplitsing in de factoren die een rol spelen bij de waardeverandering ten opzichte van 2017:

Verloopoverzicht marktwaarde verslagjaar 2018

(x € 1 miljoen)		
Stand per 1 januari 2018		2.503,3
Voorraadmutaties	55,2	2,2%
Leegwaarde	-66,2	-2,6%
Discontovoet	29,3	1,1%
Verkoopbeperking	124,0	5,0%
Overig (inclusief BOG en parkeren)	-24,2	-1,0%
		118,1
Stand per 31 december 2018		2.621,4

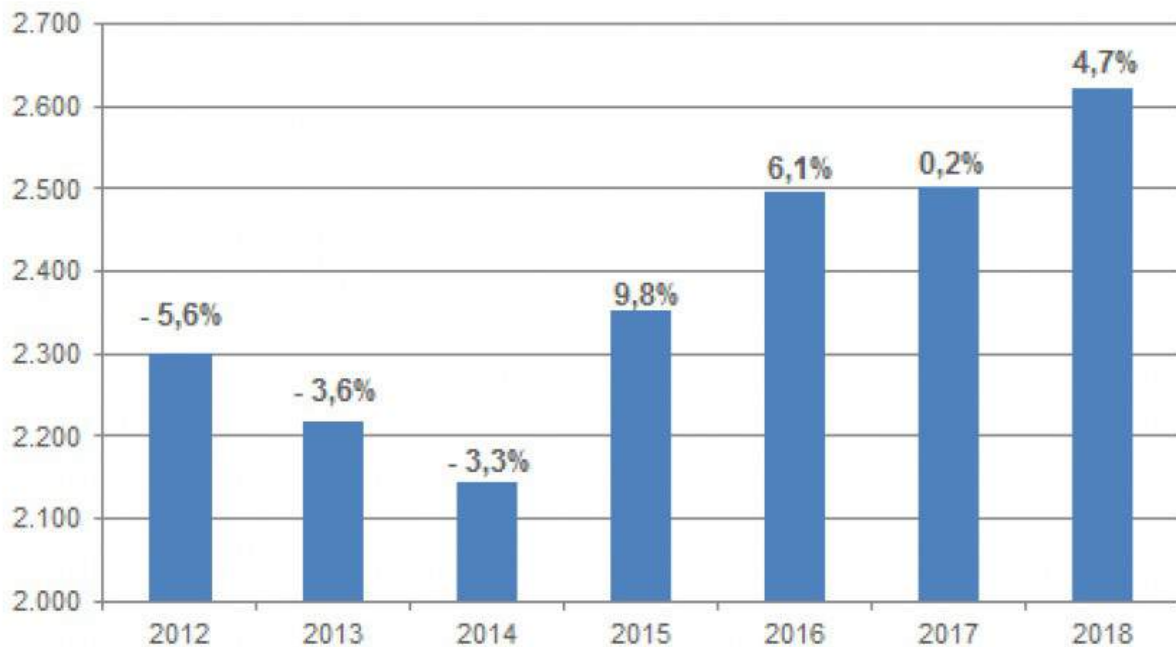
Waardering woningportefeuille en gehanteerde parameters

Woningportefeuille	2018	2017	2016
Waardering (x € 1 miljoen)			
marktwaarde in verhuurde staat	2.463	2.357	2.364
waarde op basis van doorexpluiten	1.955	2.176	2.071
waarde op basis van uitponen	2.462	2.360	2.365
leegwaarde	3.440	3.325	3.139
Parameters			
IRS (risicovrije rentevoet)	0,44%	0,33%	0,46%
sectorspecifieke opslag	5,52%	5,63%	5,50%
opslag object/marktrisico	1,78%	1,94%	2,14%
totale disconteringsvoet	7,74%	7,90%	8,10%
exit yield	7,55%	7,41%	7,75%
Huren (x € 1)			
contractuur / OGE	469	478	466
markthuur / OGE	612	637	629
maximale huur / OGE	671	663	651

In onderstaande grafiek wordt zichtbaar dat de waardeontwikkeling in de afgelopen 3 jaren positief is geweest. De verwachting voor de komende jaren is mede afhankelijk van de ontwikkeling op de kapitaalmarkt. Bij een gematigde rentestijging zullen beleggers kiezen voor beter renderend vastgoed.

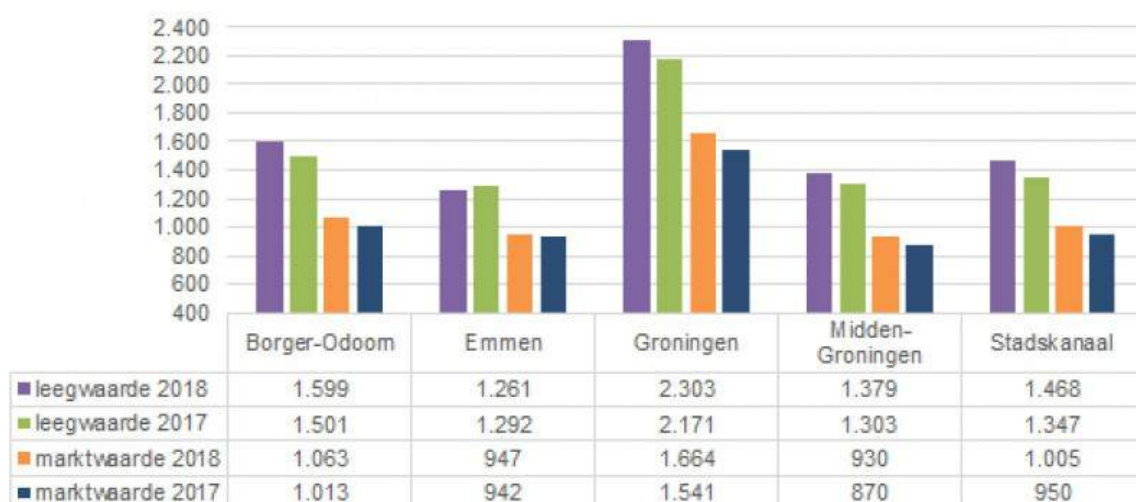
De WOZ waarden van bestaande koopwoningen waren in de provincie Groningen in 2018 5,0 procent en in Drenthe 2,7 procent hoger dan in 2017. Dit blijkt uit het onderzoek naar de prijsontwikkeling van bestaande particuliere koopwoningen in Nederland van het CBS en het Kadaster. De prijsontwikkeling bij Lefier past in dit beeld.

Marktwaarde in verhuurde staat (x € 1 miljoen)



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

Leegwaarde en marktwaarde in m² (x € 1)



Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Lefier heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 118,1 miljoen gegroeid naar een waarde van € 2.621,4 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 4,7%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Dit door de huurverlaging ineens vanwege implementatie van het nieuwe huurbeleid van Lefier per 1 september 2018 en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Nieuw waarde begrip: de beleidswaarde

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

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaag aangepast naar de streefhuurlaag. Deze is gebaseerd op een schatting door Lefier van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuurlaag en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de

komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

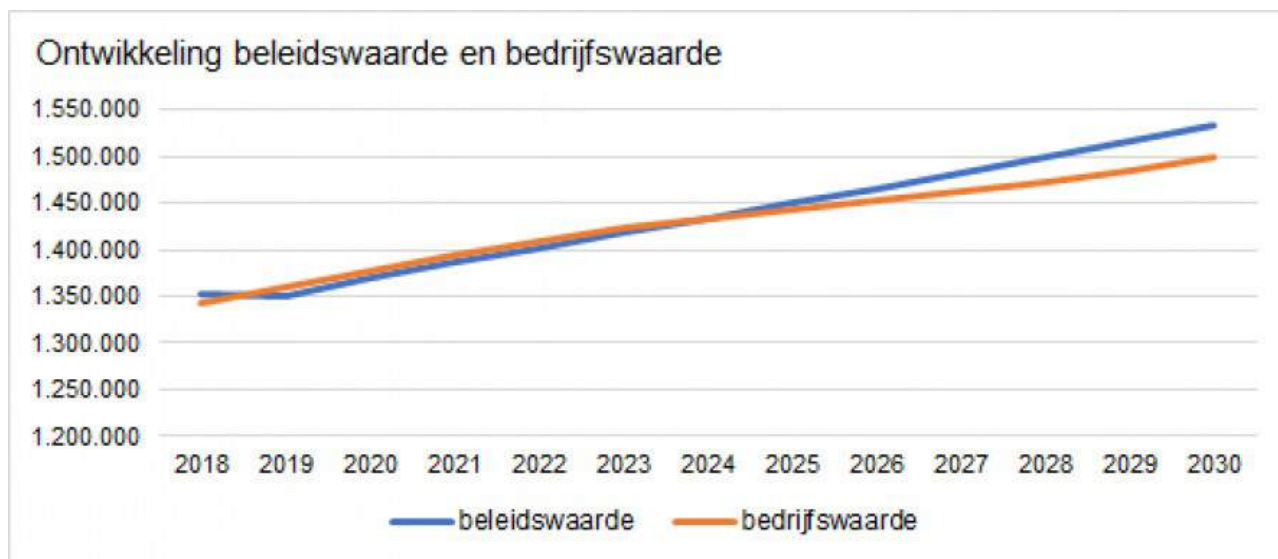
Het bestuur van Lefier heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.268,7 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
marktwaarde per 31 december 2018	2.377.761	243.689	2.621.450
aanpassing naar beleid doorexploiteren	-465.058	-86.784	-551.842
aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-362.726	-21.381	-384.107
aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Lefier	-199.673	8.482	-191.191
aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-130.787	-10.744	-141.531
totaal aanpassingen	-1.158.244	-110.427	-1.268.671
beleidswaarde per 31 december 2018	1.219.517	133.262	1.352.779

Dit impliceert dat circa 73% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Plausibiliteit beleidswaarde



In bovenstaand figuur wordt inzichtelijk gemaakt dat de beleidswaarde in de pas loopt met de bedrijfswaarde. Het betreft de ontwikkeling van de portefeuille die per 31 december 2018 in exploitatie is.

De Autoriteit woningcorporaties heeft ook een rapport opgesteld met de eerste bevindingen. In onderstaande tabel de vergelijking met de uitkomsten op landelijk niveau. Bij Lefier is de beleidswaarde circa 50% van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is in overeenstemming met het beeld op landelijk niveau. Parameters Lefier in vergelijking met de sector:

Parameter woningportefeuille / per woning

	Sector DAEB	Lefier DAEB	Lefier niet- DAEB
(bedragen x € 1)			
actuele huur	519	457	774
streefhuur	557	471	774
onderhoud en beheer	2.594	2.446	2.050
verhuurderheffing	922	548	426
discontopercentage	6,80%	7,49%	6,91%
beleidswaarde	51.415	41.907	67.026

De beleidswaarde per DAEB-woning ligt bijna € 10.000 per woning lager dan het sector gemiddelde. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het huurbeleid van Lefier (lagere huren) en een hoger discontopercentage. Daar tegenover staat een iets lager bedrag aan onderhoud en beheer en een lagere verhuurderheffing. Bij deze laatste zie je het effect van een lagere gemiddelde WOZ waarde voor ons vastgoed ten opzichte van landelijk gemiddeld.

Treasury

Treasury statuut en treasury jaarplan

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

Financiële instrumenten

In het huidige treasury statuut en het Reglement Financieel Beleid en Beheer wordt het gebruik van niet-complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's. Bij het aangaan van nieuwe derivaten-transacties wordt het gebruik verder beperkt door de (actuele) Beleidsregels Derivaten/ Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

Op 24 mei 2011 heeft Lefier drie derivatentransacties gesloten. Het betreft drie renteswaps ter afdekking van het renterisico op herfinancieringen. De eerste renteswap is gesloten met de Rabobank, het betreft een 10-jaars renteswap met ingang per 1 juli 2011. De tweede en derde renteswap zijn gesloten met BNP Paribas. Voor deze langlopende renteswaps geldt een mandatory breakclause na respectievelijk 9,5 jaar en 10 jaar na de transactiedatum. Door de spreiding van de breakclauses wordt voorkomen dat op één moment in de tijd de afwikkeling van de renteswaps plaats moet vinden. De tweede en derde renteswap hebben een looptijd van 50 jaar, ingaande per 7 september 2012 en 3 juni 2013.

De volgende tabel geeft een overzicht van de marktwaarde en de nominale waarde van de verschillende financiële instrumenten per 31 december 2018:

Overzicht payer swaps

	Bank	Type	Coupon	Lefier ontvangt	Ingangsdatum	Einddatum	Volume	Break clause	Marktwaarde	Marktwaarde
									31-12-2018	31-12-2017
1	Rabobank	payer swap	3,3350%	3M Euribor	1-7-2011	1-7-2021	25.000	geen	-2.648	-3.340
2	BNP Paribas	payer swap	3,6375%	3M Euribor	7-9-2012	7-9-2062	10.000	24-5-2021	-7.763	-7.305
3	BNP Paribas	payer swap	3,6675%	3M Euribor	3-6-2013	3-6-2063	25.000	24-11-2020	-20.143	-18.973
							60.000		-30.554	-29.618

Per 31 december 2018 is er sprake van een negatieve marktwaarde ad. € 30,5 miljoen. De waarde heeft zich daarmee ten opzichte van eind vorig jaar met ruim 3% verslechterd, vooral door nog lagere markrentes in het 4^e kwartaal van 2018. Lefier heeft contracten zonder CSA (Credit Support Annex) hetgeen betekent dat tussentijds niet hoeft te worden bijgestort. Mogelijke (éénmalige) storting gaat alleen gelden indien de markrente in 2020/2021, ten tijde van de breakclauses, lager is dan de contractrente. Indien de markrente hoger dan de couponrente is zal Lefier de marktwaarde ontvangen.

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

Overzicht gehedgede posities per 31 december 2018 (bedragen x € 1.000)

Nr.	Geldgever	Koppeling derivaat	Type	Lefier betaald	Startdatum	Einddatum clause	Bedrag	Spread-aanpassing	Fixatieperiode	Opslag %
250	BNG	1 Rabobank	Rollover	3,3350%	1-7-2011	1-7-2021	25.000	1-7-2019	2Y	0,120
251	BNG	2 BNP Paribas	Rollover	3,6375%	7-9-2012	24-5-2021	10.000	7-9-2018	2Y	0,100
252	BNG	3 BNP Paribas	Rollover	3,6675%	3-6-2013	24-11-2020	25.000	3-6-2019	2Y	0,115
							60.000			

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

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

Marktwaaarde embedded derivaten per 31 december 2018 (bedragen x € 1.000)

Geldgever	Type	Bedrag	Ingangsdatum	Startdatum swaption	Einddatum swaption	Strike - Renteconventie	Marktwaaarde 31-12-2018	Marktwaaarde 31-12-2017
ABN-AMRO	extendible	10.000	2-7-2007	1-7-2032	1-7-2052	4,55% act/360	-4.567	-4.236
ABN-AMRO	extendible	3.500	2-1-2008	2-1-2023	2-1-2053	4,68% act/360	-2.650	-2.456
		13.500					-7.217	-6.692

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

Herfinancierings- en tegenpartijrisico

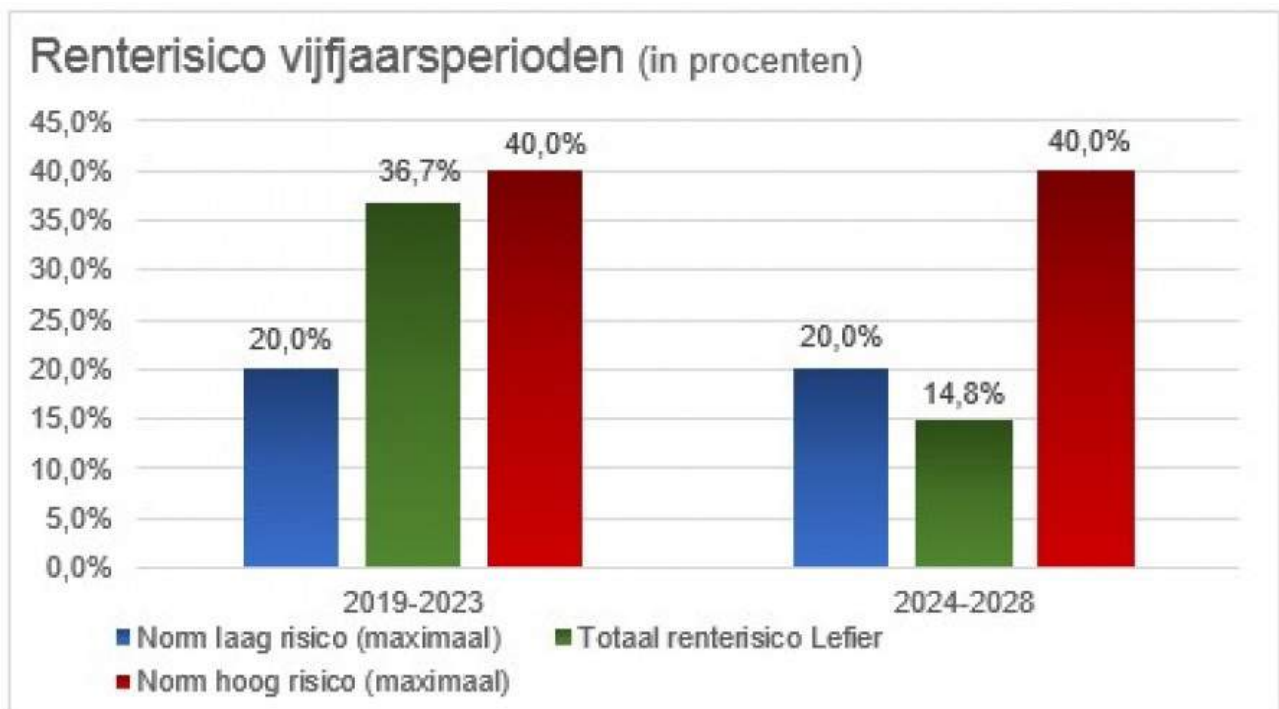
Renterisico (1)

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

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

Situatie Lefier

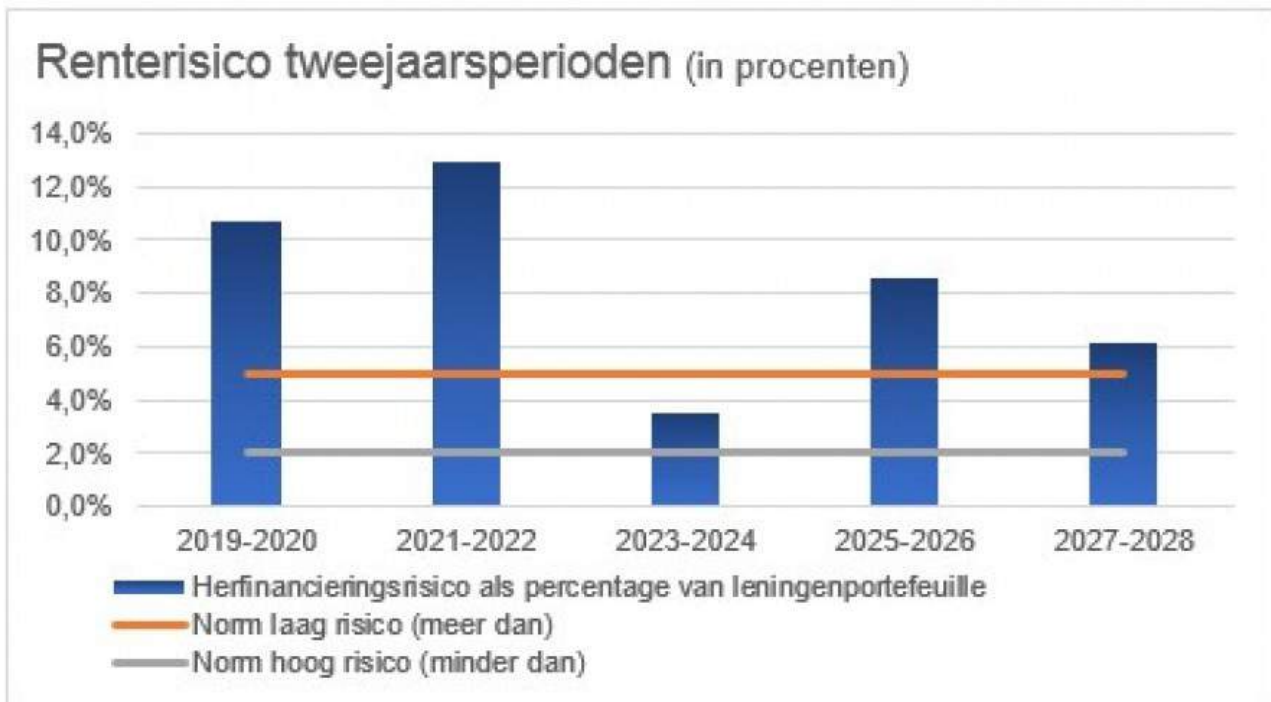
In de periode 2019-2023 is sprake van een aanzienlijk risico. Dit wordt veroorzaakt door € 60 miljoen aan variabel rentende leningen die worden afgelost. Deze waren gehedged middels payers swaps.



(Her)financieringsrisico (2)

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

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



Situatie Lefier

In 2020 en 2021 wordt er in totaal 60 miljoen aan variabelrentende leningen afgelost. Deze vormen een hedge met de payers swaps die Lefier in bezit heeft. Evenals de financiering worden ook de payers swaps in 2020/2021 afgewikkeld. In onze meerjarenbegroting houden we rekening met deze aflossingen. Lefier streeft naar het voldoen aan de financiële ratio's. Daarmee is het verkrijgen van toekomstige WSW geborgde leningen gegarandeerd.

Tegenpartijrisico (3)

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

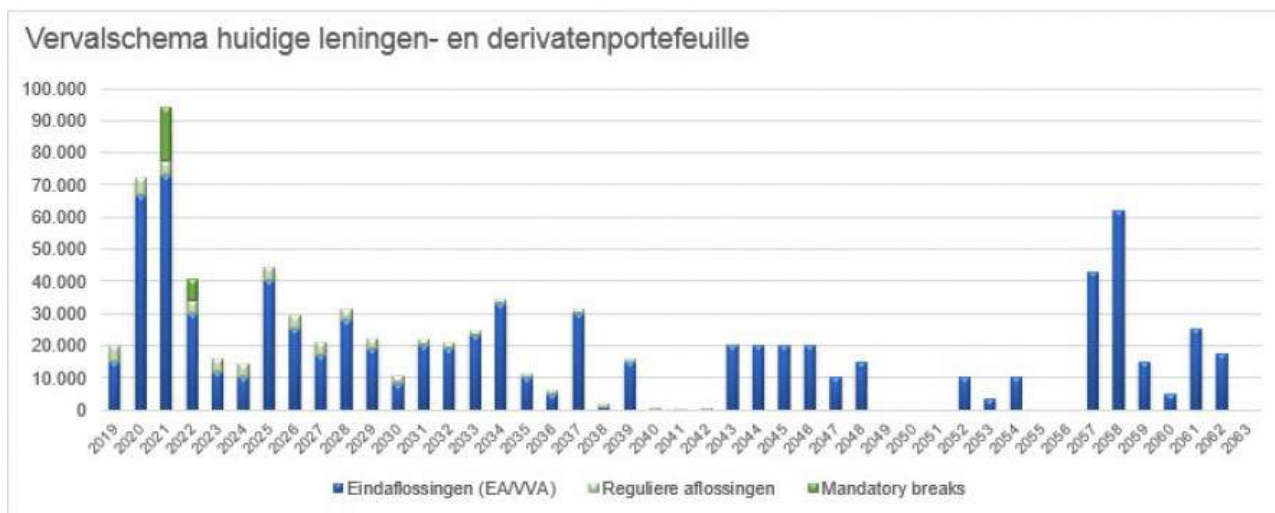
(3) Business Risk 15 volgens het risicobeoordelingsmodel (WSW)

Situatie Lefier

Bij Lefier is geen sprake van een tegenpartijrisico uit hoofde van de treasury instrumenten. We hebben geen liquide middelen in depot en streven naar een continue benutting van de kredietfaciliteit. Daarnaast hebben onze payers swaps een negatieve marktwaarde op basis van de rentecurve per 31 december 2018.

Spreiding vervalkalender leningen- en derivatenportefeuille

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



Stresstest Autoriteit Woningcorporaties

Bij de stresstest wordt de rentecurve per 31 december 2018 gereduceerd met respectievelijk 100 en 200 basispunten. De negatieve rentecurve die voor een gedeelte van de rentecurve geldt wordt gehanteerd voor zowel de variabele rentepoot als de discontering van de kasstromen.

Stresstest per 31 december 2018 (bedragen x € 1.000)

Nr.	Bank	Type	Coupon	Lefier ontvangt	Startdatum	Einddatum	Volume	Marktwaarde		
								31-12-2018	- 100 bp	- 200 bp
1	Rabobank	Payer swap	3,3350%	3M Euribor	1-7-2011	1-7-2021	25.000	-2.648	-3.287	-3.947
2	BNP	Payer swap	3,6375%	3M Euribor	7-9-2012	7-9-2062	10.000	-7.763	-13.730	-22.513
3	BNP	Payer swap	3,6675%	3M Euribor	3-6-2013	3-6-2063	25.000	-20.143	-35.416	-58.015
Totaal							60.000	-30.554	-52.433	-84.475

Bovenvermelde stresstest heeft voor Lefier momenteel nog geen liquiditeitsrisico tot gevolg omdat er geen sprake is van contracten met bijstortingsverplichtingen. Het WSW heeft op 7 augustus 2018 aan Lefier (nogmaals) bevestigd dat bij het blijvend voldoen aan de financiële ratio's de afwikkeling van de mandatory breaks in 2020/2021 kan worden gefinancierd met WSW-geborgde leningen. Op basis van de rentecurve van 31 december 2018 gaat het in 2020 en 2021 om resp. circa € 18,1 miljoen en € 6,9 miljoen die moet worden betaald aan BNP Paribas.

Activiteiten Treasury Jaarplan 2018

In 2018 zijn alle voorgenomen transacties uit het Treasury Jaarplan geëffectueerd.

WSW nr	Transactie	Achtervang	Geldgever oorspronkelijk	Gecedeerd aan	Type	Bedrag	Ingangsdatum	Termijn	Rente %
47887	Tr 2018-3	Groningen	M.M. Warburg & CO	Hallesche Krankenversicherung A.G.	Fixe	€ 10 miljoen	27-2-2018	28Y	1,88
47888	Tr 2018-3	Groningen	M.M. Warburg & CO	Alte Leipziger Lebensversicherung A.G.	Fixe	€ 10 miljoen	27-2-2018	28Y	1,88
47898	Tr 2018-4	Emmen	M.M. Warburg & CO	Hallesche Krankenversicherung A.G.	Fixe	€ 10 miljoen	15-3-2018	27Y	1,91
47899	Tr 2018-4	Emmen	M.M. Warburg & CO	Alte Leipziger Lebensversicherung A.G.	Fixe	€ 10 miljoen	15-3-2018	27Y	1,91
47930	Tr 2018-1	Emmen	M.M. Warburg & CO	Alte Leipziger Lebensversicherung A.G.	Fixe	€ 15 miljoen	13-4-2018	30Y	1,84
48026	Tr 2018-2	Groningen	BNG		Fixe	€ 10 miljoen	18-6-2018	29Y	1,755
48141	Tr 2018-5	Stadskanaal	M.M. Warburg & CO	Hallesche Krankenversicherung A.G.	Fixe	€ 10 miljoen	28-8-2018	25Y	1,665
48142	Tr 2018-5	Stadskanaal	M.M. Warburg & CO	Alte Leipziger Lebensversicherung A.G.	Fixe	€ 10 miljoen	28-8-2018	25Y	1,665
48216	Tr 2018-6	Groningen	M.M. Warburg & CO	Hallesche Krankenversicherung A.G.	Fixe	€ 15 miljoen	1-10-2018	26Y	1,67
						€ 100 miljoen		27Y	1,793

Er is voor € 100 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken, hiervan is € 55 miljoen bestemd voor herfinanciering en € 45 miljoen voor de financiering van nieuwbouw- en verbeteringsprojecten. De nieuwe financiering is gemiddeld tegen een couponrente van 1,79% gecontracteerd.

Financieel resultaat 2018

Speerpunten:

Belangrijkste financiële resultaten:

- Het resultaat na belastingen over 2018 komt uit op € 56,8 miljoen.
- De marktwaarde van ons vastgoed in exploitatie is het afgelopen jaar met ca. 4% gestegen naar € 2,6 miljard. In het resultaat over 2018 geeft dit een positief resultaatseffect van ca. € 104 miljoen, welke onderdeel is van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille.
- Het netto resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is € 67,3 miljoen positief. Dit is € 5,8 miljoen lager dan de begroting door met name hogere onderhoudsuitgaven (€ 8,1 miljoen), lagere huuropbrengsten (€ 2,6 miljoen), lagere lasten verhuur en beheer door mutatie in de toerekening aan andere activiteiten (€ 5,9 miljoen). Hierna wordt het resultaat nader toegelicht.
- De netto huuropbrengsten over 2018 komen uit op € 170,5 miljoen (2017: € 171,7 miljoen), een daling van 0,7% doordat Lefier in 2018 het nieuwe huurbeleid heeft ingevoerd, waarbij een betere match ontstaat in prijs en kwaliteit.
- De ICR is in 2018 gedaald van 1,9 naar 1,8 (norm: 1,4).
- De huurdering als gevolg van leegstand is in 2018 gedaald van 1,6% naar 1,3%. De huurachterstand is in 2018 licht gedaald van 1,6% naar 1,5% van de huuropbrengst.
- Lefier heeft ervoor gekozen om in 2018 extra onderhoud uit te voeren. Een stijging van 9% ten opzichte van voorgaand jaar. Deze lasten zijn onderdeel van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.
- In 2018 hebben we conform begroting voor veel projecten een realisatiebesluit genomen, waardoor we een forse onrendabele top als overige waardeverandering hebben gerealiseerd (€ 73,6 miljoen). Dit sluit aan met onze ambitie om fors te investeren in onze portefeuille vanuit zowel betaalbaarheid als ook duurzaamheid.
- Lefier heeft in 2018 haar nieuwe eigen huisvesting opgeleverd. Als gevolg hiervan zijn de huisvestingskosten per fte over 2018 eenmalig gestegen ten opzichte van voorgaand jaar. Deze stijging, tezamen met extra ICT gerelateerde uitgaven, leiden tevens tot hogere bruto bedrijfslasten per fte (zie Lefier in Kerncijfers).

Samenvatting winst- & en verliesrekening 2018

	Jaarrekening 2018	Begroting 2018	Vershil
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	67.288	73.053	-5.765
netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.291	839	1.452
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.739	-31.426	62.165
netto resultaat overige activiteiten	499	460	39
overige organisatiekosten	-5.993	-162	-5.831
kosten leefbaarheid	-3.820	-4.247	427
saldo financiële baten en lasten	-30.599	-28.444	-2.155
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	60.404	10.073	50.331
belastingen	-3.582	0	-3.582
resultaat deelnemingen	-0	0	-0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	56.822	10.073	46.749

Het netto resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is € 67,3 miljoen positief. Dit is € 5,8 miljoen lager dan de begroting. De belangrijkste posten welke debet zijn aan het lagere saldo van de exploitatie van de vastgoedportefeuille ten opzichte van de begroting zijn:

- lagere huuropbrengsten: -/€ 2,6 miljoen als gevolg van het ingevoerde nieuwe huurbeleid.
- een daling van de lasten verhuur en beheer met € 5,9 miljoen door wijzigingen in de toerekening aan andere activiteiten, onder meer zichtbaar bij de overige organisatiekosten. De toerekening is in lijn met de door de Autoriteit wonen uitgebrachte handleiding functionele indeling. In de jaarrekening 2017 was deze wijziging ook reeds doorgevoerd.
- De onderhoudslasten zijn in 2018 € 8,1 miljoen hoger dan begroot. Naast een aanpassing in de kostentoerekening van € 3,3 miljoen ten opzichte van begroot, is een stijging over de hele lijn zichtbaar als gevolg van stijgende bouwkosten. De kosten bij mutatie van een woning stijgen het sterkst. Diverse maatregelen zijn aangekondigd dan wel geïmplementeerd inzake de beheersing van de onderhoudslasten.
- De overige directe operationele lasten zijn toegenomen met € 1,7 miljoen. De zakelijke lasten en in het bijzonder de verhuurdersheffing nemen fors toe. We hebben voor de komende jaren nog de beschikking over een verlaging van de verhuurdersheffing als gevolg van de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing. Zoals in het begin van dit hoofdstuk blijkt, is dit voor 2019 een bate van € 4,8 miljoen.

- Overige mutaties, per saldo een bate € 0,8 miljoen.

De waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille van per saldo € 30,7 miljoen positief bestaan enerzijds uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille door een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat met circa € 104 miljoen (begroot € 46 miljoen). De mutatie van de marktwaarde muteert tevens in de herwaarderingsreserve binnen het eigen vermogen. Dit is het deel van het vermogen welke niet vrij ter beschikking staat.

Onder de waardeveranderingen staat ook de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (-/- € 74 miljoen, ten opzichte van begroot € 78 miljoen). Dit zijn de onrendabele toppen op onze vastgoedprojecten. De kostprijs van de projecten ligt hoger dan de (verwachte) marktwaarde en dit verschil boeken we bij besluitvorming af.

De hogere organisatiekosten worden volledig veroorzaakt door een gewijzigde definitie. Conform de nieuwe handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties (uitgave februari 2019) rekenen we conform voorgaand verslagjaar de organisatiekosten, welke niet direct samenhangen met de primaire bedrijfsvoering, toe aan de overige organisatiekosten.

Lefier in kerncijfers

	31-12-2018		31-12-2017	
	DAEB	Niet-DAEB	totaal	
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
Zelfstandige huurwoningen	25.361	1.074	26.435	26.531
Onzelfstandige woongelegenheden (incl. intramuraal zorgvastgoed)	3.090	0	3.090	3.090
subtotaal woongelegenheden	28.451	1.074	29.525	29.621
Parkeervoorzieningen	0	3.322	3.322	3.373
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	476	476	432
Maatschappelijk onroerend goed	86	0	86	139
subtotaal niet-woongelegenheden	86	3.798	3.884	3.944
Totaal	28.537	4.872	33.409	33.565
Aantal gewogen verhuureenheden	28.623	2.214	30.837	31.006
Aantal zelfstandige woningen per gemeente				
Groningen	6.763	603	7.366	7.415
Midden Groningen	4.380	65	4.445	4.495
Emmen	9.250	241	9.491	9.484
Borger Odoorn	1.136	25	1.161	1.140
Stadskanaal	3.832	140	3.972	3.997
Totaal	25.361	1.074	26.435	26.531
Aantal zelfstandige woningen naar huurprijsklasse				
goedkoop (≤ € 417,34)	6.851	4	6.855	5.689
betalbaar (€ 417,35 - € 640,14)	17.713	402	18.115	19.081
duur tot huurtoeslaggrens (€ 640,15- € 710,68)	758	93	851	1.167
duur boven huurtoeslaggrens (> € 710,68)	39	575	614	594
Totaal	25.361	1.074	26.435	26.531
Volkshuisvestelijke prestaties				
Aantal opgeleverde koop woongelegenheden			0	13
Aantal opgeleverde huur woongelegenheden			27	93
Aantal aangekochte woongelegenheden			3	1
Aantal aangekochte niet-woongelegenheden			1	0
Aantal uitgevoerde ingrijpende verbeteringen (vanaf € 20.000)			509	298
Aantal woningen nul-op-de-meter (Stroomversnelling)			277	40
Aantal woningen toegevoegd d.m.v. transformatie			0	0
Aantal verkochte zelfstandige woongelegenheden			59	54
Aantal verkochte onzelfstandige woongelegenheden			0	14
Aantal verkochte niet-woongelegenheden			9	0
Aantal Te Woon			-6	0
Aantal gesloopte zelfstandige woongelegenheden			75	88
Aantal gesloopte onzelfstandige woongelegenheden			0	311
Aantal gesloopte niet-woongelegenheden			78	0
Verhuur				
Totale huurachterstand			3.011	2.853
Huren en vergoedingen			181.033	183.364
Totale huurachterstand in % van huren en vergoedingen			1,7%	1,6%
Totale huurderving wegens leegstand			2.340	2.981
Huurderving in % van huren en vergoedingen			1,3%	1,6%
Gemiddelde netto huurprijs van de woningen			471	483
% van de maximale huurprijs van de woningen			67,5%	70,8%
Woningexploitatie per gewogen verhuureenheid				
Huren			5.528	5.577
Onderhoud, inclusief kosten eigen werkapparaat			1.778	1.633
Leefbaarheid			124	122
Beïnvloedbare bedrijfslasten*			547	569
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten			526	416
Verhuurderheffing			498	432
Saldo woningexploitatie / direct rendement			2.055	2.406

	31-12-2018	31-12-2017
Organisatie		
Aantal fte's ultimo in loondienst bij Lefier totaal	325,7	327,5
Gemiddeld aantal fte's in verslagjaar	325,9	333,1
Aantal VHE (gewogen) per fte	95	93
Personeelskosten per fte	81.786	78.685
Huisvestingskosten per fte	4.643	2.700
Bruto-bedrijfskosten per fte	120.315	111.538
Balans en resultaten		
Eigen vermogen	1.749.063	1.692.240
Voorzieningen	63.663	29.368
Balanstotaal	2.748.199	2.605.965
Huren	170.470	171.675
Vergoedingen	7.704	8.187
Vennootschapsbelasting	-3.582	1.662
Jaarresultaat	56.822	4.068
Waardering bezit in exploitatie		
Historische kostprijs (per ultimo boekjaar)	1.104.409	1.101.386
Beleidswaarde (per ultimo boekjaar)	1.352.779	1.411.765
Marktwaarde in verhuurde staat	2.621.449	2.503.280
Woz-waarde (peildatum 1 januari 2017)	2.936.843	2.811.000
Beleidswaarde in % van marktwaarde in verhuurde staat	52%	56%
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	63,6%	64,9%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	32,5%	39,7%
Interest Coverage Ratio (ICR)	1,8	1,9
Eigen vermogen per gewogen verhuureenheid	56.719	54.579
Treasury		
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	64,1%	57,8%
Loan to Value o.b.v. marktwaarde	33,1%	32,6%
Leningenportefeuille o/g	859.404	813.929
Benutting kredietfaciliteit	7.475	1.828
Leningen per gewogen verhuureenheid (in €)	27.869	26.443
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)	3,27	3,46
Gemiddelde restant looptijd in jaren	18	17
Duration	12,7	12,7

Risico en beheersing

Inleiding

Voor Lefier is het belangrijk zicht te hebben op de risico's, de getroffen beheersmaatregelen en restrisico's. Het risicomanagementsysteem ondersteunt hierbij. Het proces wordt beschreven in het risicomanagementbeleid, dat voort komt uit de strategie en doelen, alsmede uit de risicocultuur van Lefier. In 2018 hebben we de strategische risico's herijkt en deze verder uitgediept.

In dit hoofdstuk beschrijven we de uitgangspunten en basisprincipes van risicomanagement bij Lefier, vervolgens beschrijven we de risico's waar Lefier mee te maken heeft op strategisch en operationeel niveau.

Visie, missie en strategie

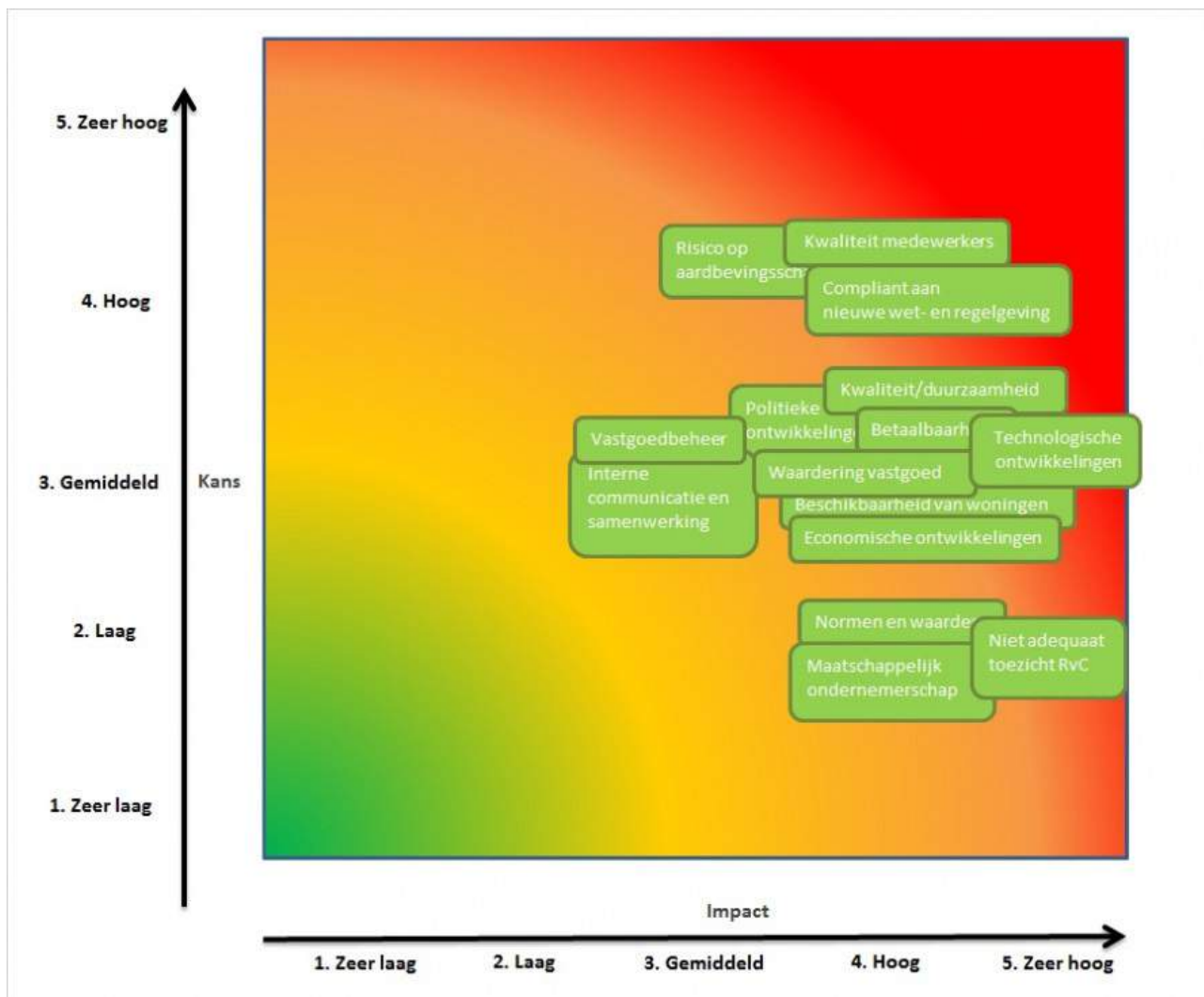
Risicomanagement bij Lefier kent de volgende basisprincipes:

- De 'Three Lines of Defense', waarbij de 1e lijn (het management) zowel verantwoordelijk is voor het managen van kansen als risico's binnen de gestelde risicobereidheid, 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

Lefier streeft bij het vaststellen van haar doelstellingen naar een gezond evenwicht tussen het realiseren van (maatschappelijke) prestaties en de beheersing van risico's. Lefier brengt jaarlijks de strategische risico's rondom de geformuleerde doelstellingen in kaart. In een strategische risicokaart wordt de kans en de mogelijke impact van de verschillende geïdentificeerde risico's weergegeven. Daarbij is gekeken naar de bruto kans en impact van het risico (zie figuur).

Het bestuur en de directieleden evalueren jaarlijks de strategische risico's in een gezamenlijk assessment. Hierbij worden de strategische risico's herijkt en indien nodig gewijzigd of aangevuld. De risico's worden jaarlijks beoordeeld op kans en impact.



Strategische bruto risicokaart – 2018

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

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

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

Strategische risico's

Vanuit onze strategische risico inventarisatie en de analyse van de beheersing van deze risico's blijkt dat een aantal risico's nog buiten onze risicobereidheid vallen. In de afgelopen periode is aan deze risicogebieden aandacht besteed. Door alle kamers is gewerkt aan verbetering van de beheersing van de strategische risico's, hetgeen onder andere terug is te zien in de samenwerking tussen de kamers bij de doorontwikkeling van Lefier in de zes ontwikkellijnen. Aan de andere kant zijn er exogene factoren die van invloed zijn op onze risico's. Onder andere door de jaarlijkse omgevingsanalyse volgen we deze ontwikkelingen en bepalen we hoe we hier op kunnen en willen anticiperen. Deze omgevingsanalyse geeft ons belangrijke terugkoppeling over de beheersing van onze strategische risico's. Begin 2019 kijken we weer vooruit. Zijn onze strategische risico's nog voldoende actueel? Of zijn er risico's die minder strategisch blijken te zijn. Dit zal uiteindelijke resulteren in de herijking van onze strategische bruto risicokaart.

We zien vooruitgang op een aantal strategische risicogebieden. We ontwikkelen beleid op diverse onderwerpen zoals kwaliteitsbeleid, huurbeleid, woonlastenbeleid en energiebeleid. Daarnaast wordt steeds meer invulling gegeven aan de verschillende strategische thema's binnen Lefier zoals kwaliteit en duurzaamheid. We weten steeds beter wat onze ambities zijn en hoe we deze willen bereiken.

We bepalen onze eigen koers als het gaat om ambities op het gebied van duurzaamheid maar hebben te maken met (externe) ontwikkelingen in de landelijk en regionale politiek. We volgen economische en technologische ontwikkelingen en bepalen hierin onze eigen strategie: volgen of voorop lopen. We kunnen steeds beter zichtbaar maken en aantonen dat we voldoen aan wet- en regelgeving. We weten waar onze risicogebieden zitten en wie verantwoordelijk is voor de acties.

Een aantal risico's worden nog onvoldoende beheerst dat wil zeggen het netto risico valt nog buiten onze risicobereidheid:

- Risico op aardbevingsschade: door de vele niet te beïnvloeden variabelen blijft dit risico lastig om te beheersen. Wel zien we een positieve ontwikkeling vanuit de landelijke politiek en is de uitspraak van de rechter inzake de waardedaling positief voor Lefier. Tijdverlies (uitstel projecten) krijgen we niet vergoed. Medio 2018 is een review uitgevoerd op dit thema, de acties die hieruit volgen zullen belegd worden vanuit de stuurgroep aardbevingen. Zie ook: [Veilig wonen](#)
- Kwaliteit medewerkers: dit is in beeld gebracht en uitgewerkt in het strategisch personeelsbeleid. De implementatie is gestart en moet zorgen voor het vergroten van de duurzame inzetbaarheid van medewerkers, management ontwikkeling en bevorderen van een bedrijfscultuur die gebaseerd is op vakmanschap en ondernemerschap.
- Waardering vastgoed: Nieuwe ontwikkelingen vragen inzicht te geven in de beleidswaarde van ons vastgoed. Hiervoor dient de kwaliteit van onze data verder te worden verbeterd. De beleidswaarde heeft mogelijke grote impact op het aantrekken van financiering in de toekomst.
- Kwaliteit/duurzaamheid: we hebben nog het nodige te doen met betrekking tot onze opgaven opo het gebied van duurzaamheid. De beheersing van dit risico heeft een directe relatie met onze prestatie afspraken. Lefier volgt het opgestelde energiebeleidsplan, maar heeft wel te maken met diverse gemeenten met eigen ambities.
- Vastgoedbeheer: een meerjarige onderhoudsbegroting is opgesteld (onderdeel begroting 2019) en moet nog worden vertaald naar de strategische norm voor ons onderhoud en financiering op de lange termijn. Uitwerking naar complex-beheerplannen moet nog plaatsvinden.
- Maatschappelijk ondernemerschap: het meetbaar maken van de balans tussen financieel en maatschappelijk rendement en de verdere uitwerking van het ondernemerschap is belegd in de ontwikkellijn 'Maatschappelijk Ondernemen'. De methode is ontwikkeld. De implementatie moet nog plaatsvinden.

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.

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 zal moeten bijdragen aan verbetering van de beheersing, op die onderwerpen waar we nog buiten onze risicobereidheid acteren.



Jaarrekening en toelichting

1. Balans per 31 december 2018

Balans per 31-12-2018 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
(bedragen x € 1.000)			
VASTE ACTIVA			
materiële vaste activa	8.1		
onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		19.574	14.271
vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	2.377.761	2.270.302
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	243.689	232.978
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	16.895	16.817
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.3	53.902	31.333
		2.692.247	2.551.430
financiële vaste activa	8.4		
deelnemingen		1	1
latente belastingvordering(en)		30.001	32.527
overige vorderingen		192	206
		30.194	32.734
totaal vaste activa		2.742.015	2.598.435
VLOTTENDE ACTIVA			
voorraden	8.5		
vastgoed bestemd voor de verkoop		492	1.558
overige voorraden		131	230
		623	1.788
vorderingen	8.6		
huurdebiteuren		2.126	1.952
vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		506	829
overige vorderingen		1.043	234
overlopende activa		1.877	2.700
		5.552	5.715
liquide middelen	8.7	9	27
totaal vlottende activa		6.184	7.530
TOTAAL ACTIVA		2.748.199	2.605.965

PASSIVA	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
(bedragen x € 1.000)			
eigen vermogen	8.8		
herwaarderingsreserve		1.557.336	1.446.541
overige reserves		191.727	245.698
		1.749.063	1.692.240
voorzieningen	8.9		
voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		60.808	27.842
voorziening latente belastingverplichting		1.056	0
voorziening reorganisatiekosten		0	276
overige voorzieningen		1.799	1.250
		63.663	29.368
langlopende schulden	8.10		
schulden/leningen overheid		14.575	16.227
schulden/leningen kredietinstellingen		824.935	763.176
verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		16.375	16.504
derivaten		7.217	6.692
financiële leaseverplichtingen		2.691	2.732
overige schulden		351	181
		866.144	805.512
kortlopende schulden	8.11		
schulden aan kredietinstellingen		25.738	34.450
schulden aan overheid		1.654	1.903
schulden aan leveranciers		9.460	8.417
belastingen en premies sociale verzekeringen		6.714	7.589
overlopende passiva		25.764	26.486
		69.329	78.845
TOTAAL PASSIVA		2.748.199	2.605.965

2. Functionele winst- en verliesrekening over 2018

(bedragen x € 1.000)	ref.	2018	2017
huuropbrengsten		170.470	171.676
opbrengsten servicecontracten		7.704	8.187
lasten servicecontracten		-7.610	-8.401
overheidsbijdragen		4	7
lasten verhuur en beheeractiviteiten		-16.871	-17.537
lasten onderhoudsactiviteiten		-54.844	-50.268
overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-31.565	-26.068
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	67.288	77.596
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	107
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2	0	107
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		10.855	10.634
toegerekende organisatiekosten		-412	-457
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-8.152	-8.818
netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.3	2.291	1.359
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-73.634	-35.681
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		104.677	-2.659
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		206	52
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-511	-1.591
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4	30.739	-39.879
opbrengst overige activiteiten		499	485
kosten overige activiteiten		0	-32
netto resultaat overige activiteiten	9.5	499	453
overige organisatiekosten	9.6	-5.993	-5.374
leefbaarheid	9.7	-3.820	-3.750
waardeveranderingen van financiële vaste activa, effecten en derivaten		-539	1.131
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		35	52
rentelasten en soortgelijke kosten		-30.095	-29.289
saldo financiële baten en lasten	9.8	-30.599	-28.106
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		60.404	2.406
belastingen	9.9	-3.582	1.662
aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	9.10	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		56.822	4.068

3. Kasstroomoverzicht 2018

(bedragen x € 1.000)	2018	2017
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	170.895	170.382
Vergoedingen	8.575	8.669
Overige bedrijfsontvangsten	752	493
Renteontvangsten	0	2
Saldo ingaande kasstromen	180.222	179.546
Uitgaven:		
Erfpacht	36	36
Personeelsuitgaven	25.006	25.858
Onderhoudsuitgaven	46.328	41.799
Overige bedrijfsuitgaven	33.023	34.031
Rente uitgaven	30.417	33.202
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.843	133
Verhuurdersheffing	15.353	13.284
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	1.014	1.181
Vennootschapsbelasting	-4	-4
Saldo uitgaande kasstromen	153.016	149.520
Kasstroom uit operationele activiteiten	27.206	30.026
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	8.793	9.278
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.889	1.851
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	163	434
Verkoopontvangsten grond	352	206
(Des)Investeringsontvangsten overig	398	1.213
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	11.595	12.982
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	18.401	24.018
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	55.224	17.142
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	988	1.713
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	1.343	921
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	14.001	8.730
Externe kosten bij verkoop	210	215
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	90.167	52.739
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-78.572	-39.757
FVA		
Ontvangsten verbindingen	340	0
Uitgaven verbindingen	35	251
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	305	-251
Kasstroom uit (des)investerings	-78.267	-40.008

Financieringsactiviteiten	2018	2017
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	100.000	45.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	52.506	35.235
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	2.120	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	45.374	9.765
Mutatie liquide middelen	-5.687	-217
Wijziging kortgeldmutaties	5.669	0
Liquide middelen per 1-1	27	244
Liquide middelen per 31-12	9	27

4. Algemene toelichting

Algemeen

Woningcorporatie Stichting Lefier (hierna: 'Lefier') is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is gemeente Midden-Groningen (per 1 januari 2018 als fusie ontstaan uit de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Slochteren en Menterwolde). Het actieve werkgebied bestaat uit de zeven gemeenten: Borger-Odoorn, Emmen, Groningen, Haren (per 1 januari 2019 opgegaan in gemeente Groningen), Midden-Groningen, Stadskanaal en Ten Boer (per 1 januari 2019 opgegaan in gemeente Groningen). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de (sociale) huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Groepsverhoudingen

Lefier functioneert als hoofd van een groep. Lefier stelt echter geen geconsolideerde jaarrekening op, aangezien Lefier geen materieel belang heeft in deelnemingen. De enige deelneming die Lefier per 31-12-2018 heeft, is Lefier Holding B.V. (100%), welke op haar beurt enkel 50% eigenaar is van Vierwaarde B.V.

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

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2018 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2018 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In 2018 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Oordelen en schattingen

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

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

Verbonden partijen

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

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

Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

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

Effecten aardbevingsrisico op waardering

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

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

1. Risico's en risicobeheersing

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

De risico's kunnen als volgt worden geduid:

Vastgoed

- Risico op afnemende leegwaarde en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving. Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (waarde schade);
- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of (bijvoorbeeld door onzekerheid over versterking) vertraagde oplevering van nieuwbouwprojecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade);
- Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade);
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouwprojecten waar geen extra baten tegen over staan omdat deze aardbevingsbestendig moeten worden gebouwd (bouwschade).

Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingsschade en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;

- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

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

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW en/of artikel 6:612 BW in combinatie met artikel 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW). Lefier gaat er vanuit dat alle kosten betreffende aardbevingen door de exploitanten vergoed worden en dwingt dit desnoods via gerechtelijke stappen af.

2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Lefier heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden.

Aardbevingsgebied	Aantal vhe	(bedragen x € 1.000)	(bedragen x € 1.000)
		Marktwaarde	Woz waarde
Groningen	11.822	962.705	1.035.308
Midden-Groningen	4.781	349.710	542.418

Bedragen en aantallen zijn per 31-12-2018.

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

- Alle woningen (4.781 verhuureenheden) in de voormalige gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Slochteren (per 1 januari 2018: gemeente Midden Groningen) zijn gebouwd boven het gasveld. Hier zijn veel schademeldingen. Deze woningen hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 350 miljoen en een WOZ waarde van € 542 miljoen.
- Alle woningen in de wijken Beijum, Lewenborg en Oosterhoogebrug (1.468 verhuureenheden) zijn gebouwd bovenop het gasveld. Hier zijn veel schademeldingen. Deze woningen hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 171 miljoen en een WOZ waarde van € 163 miljoen.
- De Korrewegwijk (2.651 verhuureenheden) is niet gebouwd op het gasveld, maar hier zijn wel veel schademeldingen. Deze woningen hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 251 miljoen en een WOZ waarde van € 273 miljoen.
- De andere wijken in de stad Groningen zijn niet gebouwd op het gasveld en hier zijn de schades meer incidenteel. Deze woongelegenheden hebben in totaal een marktwaarde in verhuurde staat van € 540 miljoen en een WOZ waarde van € 599 miljoen.

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

3. Schade aan onroerend goed

A. Herstelschade

Er is een schadeprocedure voor fysieke schade aan vastgoed vastgesteld samen met de NAM/CWW. Herstel- en versterkingsschade worden door Lefier zelf afgehandeld en Lefier krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding. In onderstaande tabel zijn het aantal schademeldingen en de ontvangen vergoeding opgenomen.

Aantal schademeldingen	2014	2015	2016	2017	2018
Totaal aantal schademeldingen	18	874	643	281	132
- waarvan geaccepteerd	8	642	442	87	86
- nog in behandeling/te behandelen	0	40	29	148	46
Ontvangen vergoeding (bedragen x € 1.000)	29	1.402	579	120	446

Naast de aantallen in bovenstaande tabel zijn in 2018 61 penanten aan woningen in Midden Groningen als aardbevingschade gemeld. Deze is erkend en er is een vergoeding van € 377.000 ontvangen.

Sinds maart 2018 worden schademeldingen beoordeeld door de Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG). In de 12 maanden daarvoor heeft de beoordeling van schades stilgelegen. Hierdoor is een achterstand ontstaan in de verwerking.

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

Aardbevingen kunnen een effect hebben op de waarde en daarmee de vastgoedwaardering van Lefier. Dit kan effect hebben op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde welke daarvan is afgeleid.

Het effect van aardbevingen is onderdeel van de vastgoedwaardering op basis van de marktwaarde verhuurde staat zoals deze is opgenomen in de balans van Lefier. Hierbij zijn zowel de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de huidige kennis en verwachtingen ingeschat. Gezien de aard en complexiteit van de problematiek geldt hier een onzekerheid.

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

De uitkomst van de schadestaat procedure is, als het gaat om de omvang van de waardedaling, nog onzeker. Enige richting kan worden verkregen vanuit de in 2016 door de Nationaal Coördinator Groningen georganiseerde Critical Review. In deze review wordt aangegeven dat de waardevermindering zich waarschijnlijk beweegt tussen 2% en 4% van de leegwaarde van een woning in het aardbevingsgebied.

De minister van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft in 2018 een commissie ingesteld (commissie Hammerstein) die tot taak heeft een model te selecteren op basis waarvan een schaderegeling in het publieke domein vorm kan krijgen. De corporaties (welke in C14 zijn verenigd) zijn door deze commissie gehoord. Het conceptrapport van de commissie is begin 2019 verschenen. Dit laat op basis van het voorkeursmodel van de commissie een waardevermindering zien die in de buurt ligt van de uitkomsten van de Critical Review.

Voor DAEB vastgoed gewaardeerd op basis van beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is het effect slechts beperkt waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op een door de AW en WSW voorgeschreven model. Voor de daarbij gehanteerde uitgangsposities 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 aardbevingschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.

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

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

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

Medio 2018 is een rapport verschenen van de mijnraad waarin de contouren worden aangegeven voor de uit te voeren versterkingen voor het bestaand bezit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen met een verhoogd risico en een licht verhoogd risico. In onderstaande tabel is het actuele inzicht weergegeven. Naast de woningen met een verhoogd risico heeft Lefier tot nu toe 14 woningen versterkt en 2 woningen in het bevingsgebied verkocht aan de Nationaal Coördinator Groningen.

Overzicht risicokwalificatie door NCG van woningen Lefier (datum: 31 december 2018):

Plaats	P50 (verhoogd)	P90 (licht verhoogd)	Verstevigd	Koop/sloop	Zorgobjecten met verhoogd risico	Totaal
HOOGZAND		107				107
OVERSCHILD				2		2
SAPPEMEER		3				3
SCHILDWOLDE	34	8				42
SIDDEBUREN		5	4		2	11
SLOCHTEREN		2				2
STEENDAM	2	2				4
TJUCHEM	4					4
WOODBLOEM			10			10
GRONINGEN		30				30
Totaal	40	157	14	2	2	215

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

Daarnaast worden op basis van een oud inspectieplan nog 70 woningen met een normaal risicoprofiel (geen verhoogd risico) geïnspecteerd. Deze staan dus niet in de tabel hierboven. Deze woningen worden conform het nieuwe Plan van Aanpak opnieuw beoordeeld naar de NPR 2018. De mijnraad adviseert om de groep gebouwen met een verhoogd en een licht verhoogd risicoprofiel aan te houden als afbakening van de versterkingsopgave.

Bij de genoemde aantallen moet worden opgemerkt dat deze het resultaat zijn van toepassing door de mijnraad en NCG van een statistisch model. Dit leidt in de praktijk tot vragen en mogelijke aanpassingen in de verdere besluitvorming. Het model is (nog) niet geschikt om uitspraken te doen of een pand veilig of onveilig is, maar kan wel gebruikt worden om een uitspraak te doen over de kans dat een gebouw wel of niet aan de norm voldoet. Daarom moeten gebouwen ter plekke worden opgenomen om te controleren of in het model de juiste gebouweigenschappen zijn toegekend. Experts moeten vervolgens beoordelen of een gebouw voldoet aan de normen qua veiligheid en of er al dan niet versterkingsmaatregelen nodig zijn.

4. Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schade maakt Lefier ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en de kosten van externe adviseurs. In 2017 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten voor de periode 2014-2019. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de bijdrage van de NAM allereerst de in het kader van de aardbevingsproblematiek voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele corporaties. Voor de periode tot en met 2018 bedragen deze voor Lefier € 433.000. Het restant van de vordering tot en met 2017 (€ 194.000) is in 2018 afgeboekt. Hierbij is rekening gehouden met de verwachte kosten voor 2019.

5. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2018. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, de status van de PRA bouwen, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken en procedures met de NCG, NAM en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

Lefier heeft tevens beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbevingsschade (waaronder het verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schadeherstel en -beperking en de extra kosten in haar bedrijfsvoering versus de te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. Naar de mening van het bestuur, met de kennis ten tijde van het opmaken van de jaarrekening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Lefier hier niet toe in staat zou zijn. Een mogelijke lagere vastgoedwaardering heeft geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het WSW, waarbij per balansdatum aan de criteria van het WSW (zijnde Interest-Coverage-Ratio, Debt-Service-Coverage-Ratio en Loan-to-Value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Lefier schat het risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment als laag in.

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

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

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

1. Directe scheiding op VHE-niveau

Balans	Winst-en-verliesrekening	Kasstromen
vastgoedbeleggingen	huuropbrengsten	huurontvangsten
voorraden	opbrengsten	vergoedingen
	servicecontracten	
voorziening onrendabele investeringen	verkoopopbrengsten en -lasten	
overige voorzieningen		

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

Balans	Winst-en-verliesrekening	Kasstromen
schulden/leningen overheid	financiële baten - en lasten	renteontvangsten
schulden/leningen kredietinstellingen	leefbaarheid	renteuitgaven
interne lening		financieringskasstromen
derivaten		leefbaarheid

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

Balans	Winst-en-verliesrekening	Kasstromen
-	lasten servicecontracten	lasten servicecontracten
	lasten	lasten
	onderhoudsactiviteiten	onderhoudsactiviteiten
	overige directe	overige directe
	exploitatiekosten	exploitatiekosten

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

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 verantwoord in de winst- en verliesrekening wanneer deze zich voordoen en indien deze niet levensduurverlengend zijn

5.4 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in overeenstemming met paragraaf 6.3. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

Verwerking van groot onderhoud

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud en 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

Typering

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

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

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

Kwalificatie

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

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

Waarderingsgrondslag

Lefier waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018'). Lefier past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

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

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurlaan 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 "marktwaarde 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:

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

Lefier heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Lefier de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Lefier opereert.

Waarderingsmethode DAEB en niet-Daeb vastgoed in exploitatie	
gehanteerde vrijheidsgraden	nadere toelichting
leegwaarde	vaststelling middels Calcasa
leegwaardestijging	vaststelling door taxateur op wijkniveau
disconteringsvoet	risico-inschatting door assetmanager en taxateur op complexniveau
mutatie- en verkoopkans	historie gecorrigeerd voor actualiteit i.o.v. taxateur
onderhoud	VEX-type

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 woningportefeuille 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 aannemelijkheidsverklaring vastgesteld. Bij BOG/MOG en parkeren is sprake van een volledige validatie door externe taxateurs.

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).

Bepaling beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het door exploitatie scenario, 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 waarden. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Lefier hanteert in haar beleid een generieke korting van 28,5% en opslagen voor de marktaantrekkelijkheid van de woning en afslagen voor die woningen die qua duur-zaamheid een hogere energie-index hebben (en daarmee hogere energielasten voor onze huurders, via afslagen willen we dit gedeeltelijk compenseren).
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatie-onderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm. Lefier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

Omschrijving segment woningenportefeuille	Beleidsnorm onderhoud
(normbedragen per woning x € 1)	
sociale huurwoningen/ Midden-Groningen	1.600
te liberaliseren woningen/ vrije sector woningen	700
studentenhuisvesting	800

- Inrekening van toekomstige lasten verhuur- en beheeractiviteiten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. In de norm is rekening gehouden met een 10% besparing in de lasten verhuur en beheeractiviteiten. Een beleidsdoelstelling die door Bestuur is geformaliseerd in het Financieel Beleidsplan.

Omschrijving segment woningenportefeuille	Verhuur en beheer	*Overige exploitatielasten	Beleidsnorm beheer
(normbedragen per woning x € 1,-)			
	(a.)	(b.)	(a. + b.)
sociale huurwoningen/ Midden-Groningen	500	450	950
te liberaliseren woningen/ vrije sector woningen	500	850	1.350
studentenhuisvesting	500	275	775
* zonder verhuurderheffing en saneringssteun			

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

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
 - 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 waardeverminderingverlies;
- 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 waarderen marktwaarde;
- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden.

5.5 Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

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

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

Andere deelnemingen

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

Latente belastingvorderingen

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

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet betreft 2,45% (2017: 2,60%).

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

5.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en 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, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede 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 incurrantheid 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.

5.7 Vorderingen

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

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

5.8 Liquide middelen

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

5.9 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

5.10 Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Voorziening reorganisatiekosten

Dit betreft een voorziening voor te verwachten kosten van reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en Lefier instaat voor de schulden van deze vennootschap respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

Overige voorzieningen

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

- *Jubilea*. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is 2,45 % (2017 2,60 %) gehanteerd.
- *Voorziening garantiestelling*. Deze voorziening dient ter dekking van mogelijke aanspraken op een lening waarvoor Lefier garant staat, gewaardeerd op nominale waarde waarbij ingeschat wordt dat de contante waarde de nominale waarde benaderd.
- *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.

5.11 Schulden

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

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

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

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

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

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

5.12 Leasing

Financiële leasing

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

Operationele leasing

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

5.13 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

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

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

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

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huursomstijging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit wettelijk toegestane maximumpercentage 2,4 %. In 2018 heeft Lefier geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De huurverhoging was voor de sociale huurwoningen, inclusief onzelfstandige eenheden, - 2,1 %. Voor niet-woningen was de huurverhoging 1,4 % tenzij contractueel anders afgesproken. Per 1 september 2018 heeft Lefier nieuw huurbeleid voor zelfstandige sociale huurwoningen ingevoerd waardoor van circa 9.000 woningen de huur is gedaald, van circa 11.000 woningen de huur is gestegen en van 6.000 woningen de huur gelijk is gebleven.

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille:

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

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

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

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

6.3 Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

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

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

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

De bedrijfskosten bestaan uit personeelskosten en overige bedrijfslasten.

Personeelskosten

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 ICT
- Algemene kosten
- Afschrijvingen (activa ten dienste van)

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

Afschrijvingen materiële vaste activa

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

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

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

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

Pensioenlasten

Lefier heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Lefier betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkinggraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand per 31 december 2018 is de dekkinggraad van het pensioenfonds 115,9% (31 december 2017: 113,4 %). Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Lefier. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

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, effecten en derivaten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Voor nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 5.13.

Rentebaten en rentelasten

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

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

6.5 Resultaat deelnemingen

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

6.6 Belastingen

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

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

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 treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

Lefier loopt prijrisico ten aanzien van de waardeontwikkeling van de mandatory breaks in de derivaten van BNP Paribas. Een daling van 100 basispunten van de marktrente leidt bij benadering tot een negatieve marktwaarde van € 29,4 miljoen in 2020 en € 11,3 miljoen in 2021.

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 renteafspraken loopt Lefier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende schulden loopt Lefier risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

(bedragen x € 1 miljoen)	31-12-2018
benutting kredietfaciliteit	7.475
nog niet benutte faciliteit	32.525
reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	20.000
geborgde leningenportefeuille WSW	877.284
nog niet benutte borgingsruimte WSW*	1.392

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

In totaliteit is er per balansdatum circa € 53,9 miljoen aan liquiditeitsbronnen beschikbaar. De liquiditeitsratio voor de ICR is 1,8.

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

Lefier past kostprijshedge-accounting toe op de ingezette rente swaps. Op basis van de vigerende regelgeving is per balansdatum sprake van een effectieve hedge. Voor alle rente swaps geldt dat de omvang, de looptijd, het afgedekte risico en de wijze van afrekening van de rente swaps 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 kostprijshedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post.

Voor een nadere toelichting op de door Lefier afgesloten derivatentransacties met bijhorende effecten op de marktwaarde en liquiditeitsrisico's wordt verwezen naar paragraaf 8.10. Lefier heeft geen direct liquiditeitsrisico uit hoofde van deze derivaten 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 worden verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post financiële baten en lasten. In het huidige boekjaar heeft dit niet tot een resultaat geleid.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Lefier heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Lefier voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichhouders 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 2018 en 2017 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Lefier ook in 2019 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

8. Toelichting op balans per 31 december 2018

(bedragen x € 1.000)

8.1 Materiële vaste activa

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 2018				
verkrijgingsprijzen	21.280	2.991	11.971	36.242
cumulatieve waardeverminderingen	-14.541	-294	-7.135	-21.971
boekwaarde 1 januari 2018	6.739	2.697	4.835	14.271
mutaties				
investeringen	7.029	372	3.069	10.470
desinvesteringen	-1.918	-58	-579	-2.555
afschrijvingen	-562	-412	-2.225	-3.199
terugneming van waardeverminderingen	0	7	579	587
totaal mutaties	4.549	-90	844	5.303
31 december 2018				
verkrijgingsprijzen	26.392	3.305	14.461	44.158
cumulatieve waardeverminderingen	-15.103	-699	-8.782	-24.584
boekwaarde 31 december 2018	11.289	2.606	5.679	19.574

De desinvestering van bedrijfsgebouwen betreft de reclassificatie van het eigen pand aan het Gedempte Zuiderdiep te Groningen naar het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

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

Component	Afschrijvingsmethode	Afschrijvingstermijn
grond	geen afschrijving	
opstal	lineair	50 jaar
verbouwingen	lineair	15 jaar
inventaris	lineair	10 jaar
automatisering	lineair	5 jaar
vervoermiddelen	lineair	5 jaar

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

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

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

8.2 Vastgoedbeleggingen

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
boekwaarde 1 januari 2018	2.270.302	232.978
mutaties		
investeringen	21.321	4.802
desinvesteringen	-7.409	-2.814
herwaardering	96.650	5.619
waardeverminderingen	0	0
terugneming van waardeverminderingen	0	0
herclassificaties	-3.103	3.103
totaal mutaties	107.459	10.711
boekwaarde 31 december 2018	2.377.761	243.689

Onder de post herclassificaties zijn 47 DAEB-woningen opgenomen die zijn overgeheveld naar de niet-DAEB tak op basis van een mutatie in het huurcontract. In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 29.525 woningen, 3.322 garages en 562 overige eenheden opgenomen.

In 2018 is de marktwaarde van de totale vastgoedportefeuille met 4,0 % gestegen. Het verloop van de marktwaarde van de woningportefeuille (exclusief parkeren en BOG) wordt in onderstaande tabel uiteengezet per gemeente:

Ontwikkeling marktwaarde woningportefeuille (x € 1 miljoen)

Gemeente	31-12-2017	Uitgesloten van waardering	Voorraadmutaties	WHB voorgeschreven parameters	WHB vrijheidsgraden	Overige rekenverschillen	31-12-2018
Borger-Odoorn	98.137	0	2.578	3.887	1.065	-624	105.043
Emmen	787.027	-3.539	-861	26.591	-5.123	-5.403	798.692
Groningen	828.785	-151	-9.470	29.912	31.187	-6.201	874.061
Midden-Groningen	318.041	0	69.702	20.211	-64.981	-4.273	338.702
Stadskanaal	325.002	0	-301	14.610	9.613	-1.510	347.413
Totaal	2.356.992	-3.690	61.648	95.211	-28.239	-18.011	2.463.911

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van alle eenheden bedraagt € 2.937 miljoen.

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde	Effect wijziging parameter	Effect marktwaarde
disconteringsvoet	plus 0,1 %	-18.722	-0,8%
leegwaarde	plus 1 %	9.780	0,4%
mutatiekans	minus 1 %	-41.175	-1,7%
markthuur	plus € 50	40.048	1,6%
onderhoud	plus € 100	-24.744	-1,0%

Beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud en verbetering en lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
marktwaarde per 31 december 2018	2.377.761	243.689	2.621.450
aanpassing naar beleid doorexploiteren	-465.058	-86.784	-551.842
aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-362.726	-21.381	-384.107
aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Lefier	-199.673	8.482	-191.191
aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-130.787	-10.744	-141.531
totaal aanpassingen	-1.158.244	-110.427	-1.268.671
beleidswaarde per 31 december 2018	1.219.517	133.262	1.352.779

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

Sensitiviteitsanalyse

Parameter (bedragen x € 1.000)	Gehanteerd in beleidswaarde	Effect mutatie parameter	Effect op beleidswaarde
disconteringsvoet	+ 0,1 %	-15.717	-1,3%
beleidshuur	+ 1 %	7.545	0,6%
onderhoudsnorm	+ € 100	-30.590	-2,6%
beheernorm	-/- € 50	29.183	2,4%

Verzekering & zekerheden

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

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

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

8.3 Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
boekwaarde 1 januari 2018	16.817	31.333
mutaties		
investeringen	0	84.127
desinvesteringen	-1.150	3.543
herwaardering	1.074	0
waardeverminderingen	0	-14.517
terugneming van waardeverminderingen	154	1.538
overboekingen	0	-52.122
totaal mutaties	78	22.569
boekwaarde 31 december 2018	16.895	53.902

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 111 verhuureenheden opgenomen (2017: 117 eenheden). Hiervan zijn 111 verhuureenheden (2017: 117 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%.

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor een bedrag van nihil aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

8.4 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Latente belastingvordering (en)	Overige vorderingen	Totaal
1 januari 2018	1	32.527	206	32.734
acute belastingen	0	0	0	0
mutatie boekjaar	0	-2.526	-14	-2.540
31 december 2018	1	30.001	192	30.194
Inbegrepen in de stand per 31 december 2018 zijn:				
- bedragen met een looptijd korter dan één jaar	0	6.395	14	6.409

Latente belastingvorderingen(en)

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	31-12-2018	31-12-2017
verrekenbare tijdelijke verschillen		
- onroerende zaken in verkoopvijver	0	406
- onroerende zaken VoV	76	168
- onroerende zaken in ontwikkeling	6.582	5.432
- onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	227	250
- onderhanden werk	198	195
- voorzieningen	415	671
- leningen	1.445	1.873
- derivaten	644	650
- overige verschillen	184	0
- compensabele verliezen	20.230	22.882
	30.001	32.527

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,45% (2017: 2,60%) en hebben een gemiddelde looptijd van 6 jaar. De nominale waarde van deze tijdelijke verschillen bedraagt circa € 73 miljoen (2017: circa € 72 miljoen). De post heeft met name betrekking op langlopende leningen, projecten in ontwikkeling, compensabele verliezen en op woningen bestemd voor verkoop in overeenstemming met de intern opgestelde portefeuille strategie.

Aangezien Lefier haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, exclusief de verwachte verkopen, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie vrijwel nihil. De nominale waarde van de latente belastingvordering bedraagt ultimo boekjaar € 214 miljoen (2017: € 278 miljoen).

Van de compensabele verliezen is de planning dat deze gecompenseerd worden binnen de daarvoor beschikbare termijn van verliescompensatie binnen de fiscale wetgeving hierover.

Overige vorderingen

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

8.5 Voorraden

	31-12-2018	31-12-2017
vastgoed bestemd voor de verkoop	492	1.558
overige voorraden	131	230
	623	1.788

Op de post vastgoed bestemd voor de verkoop heeft een afwaardering naar lagere opbrengstwaarde plaatsgevonden van € 72.000.

Het aantal woningen bestemd voor de verkoop bedraagt 1 (2017: 5) en wordt naar verwachting binnen 1 jaar verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 215.000 en de boekwaarde € 171.000.

8.6 Vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
huurdebiteuren	2.126	1.952
vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	506	829
overige vorderingen	1.043	234
overlopende activa	1.877	2.700
	5.552	5.715

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

Huurdebiteuren

	31-12-2018	31-12-2017
huurdebiteuren	3.011	2.853
af: voorziening dubieuze debiteuren	-885	-901
	2.126	1.952

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2018	31-12-2017
Lefier Holding B.V.	314	654
Vierwaarde B.V.	192	175
	506	829

Overige vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
overige vorderingen	1.043	234
	1.043	234

Overlopende activa

	31-12-2018	31-12-2017
door te berekenen bedragen	127	733
voortuitbetaalde interest	0	0
overige	1.750	1.967
	1.877	2.700

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

8.7 Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
ING-bank	0	0
Rabobank	9	27
	9	27

Onder de liquide middelen zijn geen deposito's inbegrepen. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van de stichting.

8.8 Eigen vermogen

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

eigen vermogen	31-12-2018	31-12-2017
herwaarderingsreserve	1.557.336	1.446.541
overige reserves	191.727	245.698
resultaat boekjaar	1.749.063	1.692.240
overige reserves		
	31-12-2018	31-12-2017
1 januari	245.698	229.101
uit resultaatbestemming	56.822	4.068
toevoeging aan herwaarderingsreserve	-110.793	12.529
31 december	191.727	245.698

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

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	31-12-2018	31-12-2017
1 januari	1.446.541	1.459.070
realisatie door verkoop	-2.387	-3.044
realisatie door sloop	-1.605	-2.452
ongerealiseerde herwaardering boekjaar	114.787	-7.033
overige mutaties	0	0
31 december	1.557.336	1.446.541

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 2018 is in totaal € 1.557,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2017: € 1.446,5 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.268,7 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Lefier. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.9 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	1 januari 2018	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	31 december 2018
voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	27.842	77.544	-42.711	-1.867	60.808
voorziening latente belastingverplichting	0	1.056	0	0	1.056
voorziening reorganisatiekosten	276	0	-221	-55	0
voorziening deelnemingen	0	0	0	0	0
overige voorzieningen	1.250	855	-216	-90	1.799
	29.368	79.455	-43.148	-2.012	63.663

Van de voorzieningen is een bedrag van € 28,5 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 0,9 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar.

Voorziening onrendabele investering 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. De vrijval van € 1,9 miljoen heeft grotendeels betrekking op de planvorming van woningverbetering, waarvan de realisatie in aantallen naderhand is aangepast.

Voorziening reorganisatiekosten

De voorziening reorganisatiekosten betreft de kosten die direct samenhangen met in gang gezette reorganisaties. De vorming van de reorganisatievoorziening vindt plaats op het moment dat er een gedetailleerd plan voor de reorganisatie is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij de betrokkenen dat de reorganisatie zal plaatsvinden. In 2018 heeft een onttrekking van € 0,3 miljoen plaatsgevonden, waardoor de voorziening per 31 december 2018 nihil bedraagt.

Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

	31-12-2018	31-12-2017
jubilea	1.134	641
loopbaanontwikkeling	665	609
	1.799	1.250

8.10 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2018	Aflossings- verplichting 2019	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
schulden/leningen overheid	16.229	1.654	14.575	8.585
schulden/leningen kredietinstellingen	843.176	18.241	824.935	631.299
verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.375	0	16.375	16.375
derivaten	7.217	0	7.217	7.217
financiële leaseverplichtingen	2.691	0	2.691	2.691
overige schulden	351	0	351	351
	886.038	19.895	866.144	666.518

	Stand per 31 december 2018	Aflossings- verplichting 2019	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
leningen overheid	16.228	1.654	14.574	8.585
leningen kredietinstellingen	843.176	18.241	824.935	631.299
	859.404	19.895	839.509	639.884

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

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

	2019	2020	2021	2022	2023
leningen overheid	1.654	963	1.040	1.064	1.091
leningen kredietinstellingen	18.241	71.592	76.280	32.736	12.900
totaal langlopende schulden	19.895	72.555	77.320	33.800	13.991

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 1.200.384. De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2018.

Schulden/leningen overheid en kredietinstelling

De mutaties in 2018 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)	18.132	795.797	813.929
bij: nieuwe leningen	0	100.000	100.000
af: reguliere aflossingen	-1.903	-6.122	-8.025
af: eindaflossingen	0	-26.500	-26.500
af: mutatie lening variabele hoofdsom	0	-20.000	-20.000
stand per 31 december (lang- en kortlopend)	16.229	843.175	859.404
waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	1.654	18.241	19.895
waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	14.575	824.935	839.510

Schulden/leningen overheid

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

De schulden hebben de volgende kenmerken:

	2018	2017
<i>inclusief kortlopend deel</i>		
<i>vastrentende leningen</i>		
restschuld ultimo	16.229	18.132
gemiddelde rente	3,64%	3,65%
gemiddelde looptijd	11	11
duration	3,4	3,9
<i>vastrentende leningen</i>		
	2018	2017
restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (x € 1.000)	778.176	710.797
gemiddelde rente	3,56%	3,85%
gemiddelde looptijd in jaren	20	19
duration	13,67	12,68
<i>leningen met variabele rente</i>		
	2018	2017
restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (x € 1.000)	65.000	85.000
gemiddelde rente	-0,20%	-0,14%
gemiddelde looptijd in jaren	3,0	4,0
duration	0,5	0,9

Voor de variabel rentende leningen zijn renteswaps afgesloten om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. De renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Bank	Type	Coupon	Lefier ontvangt	Ingangs- datum	Eind- datum	Volume	Break clause	Marktwaarde 31-12-2018	Marktwaarde 31-12-2017
1 Rabobank	payer swap	3,3350%	3M Euribor	1-7-2011	1-7-2021	25.000	geen	-2.648	-3.340
2 BNP Paribas	payer swap	3,6375%	3M Euribor	7-9-2012	7-9-2062	10.000	24-5-2021	-7.763	-7.305
3 BNP Paribas	payer swap	3,6675%	3M Euribor	3-6-2013	3-6-2063	25.000	24-11-2020	-20.143	-18.973
						60.000		-30.554	-29.618

De payer swaps in de portefeuille worden gewaardeerd op basis van de rentecurve per 31 december 2018, de laatste werkdag van 2018. De kasstromen van de vaste en variabele poot van de derivaten wordt gediscoteerd op basis van de zero-rentecurve per 31 december 2018. Aangezien de vaste rentecoupon van de renteswaps hoger is dan de actuele rentecurve is de marktwaarde van de derivaten negatief. De kasstromen van de renteswaps worden bepaald op basis van de modaliteiten van de renteswaps, waarbij rekening wordt gehouden met de betaalfrequentie, de rentecoupon en de rentebasis.

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

Na het effect van swaps is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 3,64 %.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 877,3 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Daarnaast kan er nog € 20 miljoen worden opgenomen uit een door het WSW geborgde lening, een zogenaamde lening met een variabele hoofdsom.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 107,5 miljoen (2017 € 107,5 miljoen) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,54 %. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,17 %. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Nr	Geldgever	Type	Bedrag	Ingangsdatum	Einddatum	Spread aanpassing	Basis rente	Opslag %	Totaal
239	Nederlandse Waterschapsbank	BAS	15.000	1-9-2009	1-9-2059	3-9-2018	3,695	0,150	3,845
244	Nederlandse Waterschapsbank	BAS	25.000	1-7-2011	1-7-2061	1-7-2021	3,290	0,000	3,290
245	Nederlandse Waterschapsbank	BAS	25.000	29-6-2012	1-7-2058	1-7-2018	3,210	0,150	3,360
246	Bank Nederlandse Gemeenten	BAS	25.000	6-9-2012	7-9-2057	9-9-2019	3,230	0,070	3,300
249	Nederlandse Waterschapsbank	BAS	17.500	2-11-2012	2-11-2062	2-11-2021	3,610	0,600	4,210
			107.500						3.536

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.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2018	
terugkoopverplichtingen ontstaan bij overdracht	15.135
verminderingen/vermeerderingen na overdracht	1.369
	16.504
<i>mutaties</i>	
af. teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.138
herwaardering	1.009
	-129
31 december 2018	
terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	13.997
verminderingen/vermeerderingen na overdracht	2.378
	16.375

Derivaten

	2018	2017
1 januari	6.692	7.837
herwaardering	525	-1.145
31 december	7.217	6.692

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

Marktwarde embedded derivaten per 31 december 2018:

Geldgever	Type	Bedrag	Ingangsdatum	Startdatum swaption	Einddatum swaption	Strike - Renteconventie	Marktwaaarde	Marktwaaarde
							31-12-2018	31-12-2017
ABN-AMRO	extendible	10.000	2-7-2007	1-7-2032	1-7-2052	4,55% act/360	-4.567	-4.236
ABN-AMRO	extendible	3.500	2-1-2008	2-1-2023	2-1-2053	4,68% act/360	-2.650	-2.456
		13.500					-7.217	-6.692

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 dienen embedded geschreven swaptions separaat gewaardeerd te worden.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 9,8 jaar (2017: 9,8).

Financiële leaseverplichtingen

De financiële leaseverplichtingen zijn als volgt onder te verdelen:

	Nominale waarde 31-12-2018	Nominale waarde 31-12-2017
verplichtingen <= 1 jaar	440	443
verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar	1.357	1.309
verplichtingen >= 5 jaar	1.188	1.334
	2.985	3.086
af: toekomstige rente	-294	-354
	2.691	2.732

De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,27 % (2017: 3,46 %).

Overige schulden

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen 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.

8.11 Kortlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
schulden aan kredietinstellingen	25.738	34.450
schulden aan overheid	1.654	1.903
schulden aan leveranciers	9.460	8.417
belastingen en premies sociale verzekeringen	6.714	7.589
overlopende passiva	25.764	26.486
	69.329	78.845

Lefier heeft per 31 december 2018 bij de ING Bank N.V. een kredietfaciliteit ter grootte van € 40 miljoen. Op balansdatum is € 7,5 miljoen benut van deze faciliteit. Onder de schulden aan kredietinstellingen zijn tevens toegelicht de aflossingsverplichtingen op leningen binnen 1 jaar na afloop van het boekjaar. Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

8.12 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor projecten (nieuwbouw, verbeteringen en/of groot onderhoud) tot een bedrag van € 43,8 miljoen (2017: € 34 miljoen). Deze verplichtingen komen voor € 35,5 miljoen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 jaar ná balansdatum.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane verplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,4 miljoen. € 0,2 miljoen heeft een looptijd van meer dan een jaar. De huurverplichtingen lopen van 1 tot 5 jaar.

Heffing saneringsfonds

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

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Lefier een obligo verplichting jegens het WSW van 3,90% van de restschuld van de door Lefier opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2018 bedraagt dit obligo € 33,5 miljoen (2017: € 31,2 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Lefier het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Lefier verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Ketenaansprakelijkheid

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

Toezicht belemmerende bepalingen

De ministeriële richtlijn voor derivaten bevat aanwijzingen voor 'toezicht belemmerende bepalingen'. Lefier heeft de contracten voor financiële instrumenten beoordeeld. Uit deze beoordeling komt naar voren dat in een aantal contracten toezicht belemmerende bepalingen zijn opgenomen. Het afbouwen van deze contracten kan leiden tot het moeten verrekenen van een eventuele negatieve marktwaarde. In hoeverre dit daadwerkelijk gaat leiden tot een uitstroom van middelen is afhankelijk van de ontwikkeling van de markttrente en de looptijd van de onderliggende contracten. Lefier verwacht niet deze contracten tegen extra kosten voortijdig te moeten afbouwen. Overzicht stresstest:

Nr.	Bank	Type	Coupon	Lefier ontvangt	Startdatum	Break clause	Volume	Marktwaarde per datum breakclause		
								31-12-2018	- 100 bp	- 200 bp
2	BNP Paribas	Payer swap	3,637%	3M Euribor	7-9-2012	24-5-2021	10.000	-6.947	-12.361	-20.165
3	BNP Paribas	Payer swap	3,667%	3M Euribor	3-6-2013	24-11- 2020	25.000	-18.101	-32.270	-52.894
Totaal								-25.048	-44.631	-73.059

Op basis van de rentecurve per 31 december 2018 bedraagt de marktwaarde per datum van de mandatory breakclausules in 2020/2021 in totaal € 25,0 miljoen negatief.

Stroomversnelling

Vier bouwbedrijven en zes woningcorporaties, waaronder Lefier, hebben op 20 juni 2013 de samenwerkingsovereenkomst (SOK) Stroomversnelling gesloten. In 2017 is de Vereniging Stroomversnelling Huur beëindigd en daarmee de SOK ontbonden. Binnen Lefier gaat het investeringsproduct verder onder de naam Nul-Op-de-Meter (NOM)-renovatie. Als Lefier hebben we ons bij afwikkeling van de vereniging en SOK geconformeerd aan de overeengekomen aantallen uit de SOK (totaal 1.532 voor Lefier) en maken bilateraal afspraken met de betrokken partijen. Inmiddels zijn in fase één 144 woningen en in fase twee 311 woningen gerealiseerd en gerenoveerd naar NOM. In de tweede fase zijn momenteel 169 woningen in voorbereiding voor uitvoering en 481 woningen in onderzoek naar haalbaarheid, waarna contractvorming nog moet plaats vinden. Voor het resterende aantal van 427 woningen bedraagt de verplichting € 41 miljoen. Lefier verwerkt de verplichtingen per project in haar administratie wanneer deze daadwerkelijk worden aangegaan.

Versterking van woningen als gevolg van risico op aardbevingen

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

Op basis van de meest recente inzichten vanuit een rapport van de Mijnraad, waarvan de conclusies zijn overgenomen door de Nationaal Coördinator Groningen, heeft Lefier 211 woningen en 2 zorgobjecten met een verhoogd of licht verhoogd risico op instorten bij een aardbeving. Hiervan zijn 14 woningen reeds versterkt. De overige komen (na nader onderzoek) mogelijk voor versterking in aanmerking.

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

De gezamenlijke corporaties in het bevingsgebied voeren in het vervolg van gerechtelijke uitspraken zowel in het privaatrechtelijke als publieke domein gesprekken over een vergoeding voor de waardevermindering van vastgoed als gevolg van aardbevingen. De omvang van een vergoeding is op dit moment nog onzeker.

Leveringsverplichting ACM

Lefier heeft een optieovereenkomst afgesloten voor verkoop van de ACM locatie tegen een koopsom van € 3,5 miljoen. In 2016 is de optievergoeding van € 0,5 miljoen ontvangen.

Vierwaarde

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

Fiscale eenheid voor de VpB

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

8.13 Verbonden partijen

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

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

9. Toelichting op de functionele winst-en verliesrekening over 2018

(bedragen x € 1.000)

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2018	2017
woningen en woongebouwen	166.521	167.590
onroerende zaken niet zijnde woongebouwen	6.651	7.197
bruto huuropbrengsten	173.172	174.787
af: huurderiving wegens leegstand	-2.366	-2.507
af: huurderiving wegen oninbaarheid	-336	-604
netto huuropbrengsten	170.470	171.676

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

- Verlaging van de huren wegens algemene huuraanpassing per 1 september 2018 -/- (€ 0,9 miljoen)
- Het in exploitatie nemen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen (€ 0,1 miljoen)
- Verlaging als gevolg van minder woningen in beheer door verkoop en sloop (-/- € 1,0 miljoen)
- Verhoging van de huren als gevolg van huurharmonisatie en overige mutaties (€ 0,1 miljoen)
- Verhoging door minder huurderiving door leegstand wegens kortere leegstand (€ 0,1 miljoen)
- Verhoging door minder huurderiving door oninbaarheid (€ 0,3 miljoen)
- Verlaging van de overige (eenmalige) huuropbrengst (€ 0,1 miljoen).

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

	2018	2017
gemeente Borger-Odoorn	7.819	7.745
gemeente Emmen	59.282	59.791
gemeente Groningen *	54.343	55.339
gemeente Haren *	70	68
gemeente Midden-Groningen	26.928	26.623
gemeente Stadskanaal	24.723	25.215
gemeente Ten Boer *	7	7
*) per 1-1-2019 gefuseerd tot gemeente Groningen	173.172	174.787

Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
overige goederen, leveringen en diensten	7.861	8.577
af: vergoedingsderiving wegens leegstand	26	-474
af: vergoedingsderiving wegens oninbaarheid	-184	84
	7.704	8.187

De ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- Lagere leveringen energie en lagere overige opbrengsten servicekosten
- Hogere vergoedingsderiving wegens oninbaarheid

Lasten servicecontracten

	2018	2017
stookkosten	-2.056	-2.300
kosten elektra	-1.982	-2.178
watervbruik	-751	-791
schoonmaken	-1.202	-1.273
service onderhoud	-592	-455
groenvoorziening	-257	-266
diversen	-770	-1.138
	-7.610	-8.401

Overheidsbijdragen

	2018	2017
ontvangen BRIM subsidie	0	0
overige overheidsbijdragen	4	7
	4	7

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
toegerekende organisatiekosten	-16.941	-17.256
overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	70	-281
	-16.871	-17.537

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

	2018	2017
onderhoudslasten (cyclisch)	-22.538	-27.877
onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-32.305	-22.391
	-54.844	-50.268
verdeling onderhoudslasten:		
	2018	2017
planmatig onderhoud (inclusief contractonderhoud)	-27.354	-26.556
mutatieonderhoud	-9.569	-5.790
klachtenonderhoud	-10.040	-9.254
toegerekende organisatiekosten	-7.880	-8.669
	-54.844	-50.268

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
gemeentelijke heffingen	-10.912	-10.422
bijdrage saneringsheffing	-1.687	0
verhuurderheffing	-15.353	-13.284
juridische kosten	-286	-362
verzekeringskosten	-1.091	-804
overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.237	-1.195
	-31.565	-26.068

9.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2018	2017
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	107
af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
	0	107

9.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2018	2017
voormalige huurwoningen	8.574	7.407
verkoopopbrengst vov	1.897	1.859
bedrijfsruimtes	0	1.237
overig	384	131
	10.855	10.634

De verkoopopbrengst betreft 59 zelfstandige woningen + 8 voormalige VoV woningen (totaal 67 woningen) en 9 niet-woongelegenheden (2017: 68 woningen). De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardeinstijging die was begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 2,4 miljoen.

Toegerekende organisatiekosten

	2018	2017
lonen en salarissen verkoopafdeling	-201	-211
overige indirecte kosten	-212	-246
	-412	-457

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2018	2017
boekwaarde huurwoningen	-6.510	-5.460
boekwaarde vov	-1.560	-1.502
boekwaarde bedrijfsruimtes	0	-1.716
boekwaarde overig	-82	-141
	-8.152	-8.818

9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.446	-1.404
waardeverandering nieuwbouw in ontwikkeling	-6.760	-5.093
waardeverandering verbetering in ontwikkeling	-52.346	-32.969
waardeverandering GREX-projecten in ontwikkeling	-12.542	3.638
waardeverandering overige projecten vastgoedportefeuille	-420	-126
gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-120	273
	-73.634	-35.681

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	96.650	-13.691
niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.619	11.032
DAEB activa ten dienste van de exploitatie	2.408	0
	104.677	-2.659

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	206	52
terugname eerder genomen afwaardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	0
	206	52

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2018	2017
niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-511	-1.591

9.5 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2018	2017
opbrengsten overige activiteiten	499	477
overige baten	0	8
	499	485

Kosten overige activiteiten

	2018	2017
toegerekende organisatiekosten	0	0
toegerekende kosten leveringen en werken voor derden	0	-32
overige kosten	0	0
	0	-32

9.6 Overige organisatiekosten

	2018	2017
overige organisatiekosten	-5.993	-5.374
	-5.993	-5.374

9.7 Leefbaarheid

	2018	2017
vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-2.900	-3.056
mens gerelateerde leefbaarheid	-920	-693
	-3.820	-3.750

9.8 Saldo financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa, effecten en derivaten

	2018	2017
waardeverandering embedded derivaten	-553	1.117
financiële vaste activa derivaten	14	14
	-539	1.131

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
rente op vorderingen	35	52
	35	52

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
rente langlopende schulden:		
- leningen overheid	-610	-679
- leningen kredietinstellingen **	-27.379	-29.890
- overige schulden	-2.311	-152
rente kortlopende schulden		
- kredietinstellingen	-272	-275
- overige schulden	-647	-165
af: geactiveerde rente	1.124	1.873
	-30.095	-29.289

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 2,45 %.

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

	2018	2017
- rentelasten van leningen met een vaste rente	28.124	-27.686
- rentelasten van leningen met een variabele rente	-18	109
- rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	2.193	-2.313
	-30.300	-29.890

9.9 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
schattingwijziging vpb	-2.998	2.064
mutatie latente belastingen	-584	-402
	-3.582	1.662

De nominale waarde van de latente belastingvordering bedraagt ultimo boekjaar € 214 miljoen (2017: € 278 miljoen). Het nominale verschil tussen de fiscale en commerciële waarde van de materiële vaste activa in exploitatie bedraagt € 126,8 miljoen.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2018	2017
resultaat voor belastingen volgens de enkelvoudige jaarrekening	60.404	2.406
Verschillen met fiscaal resultaat:		
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-104.142	4.198
Projectontwikkeling	66.247	31.779
Fiscale herwaardering van grondposities	-93	1.222
Fiscale afschrijving op vastgoed	-14.337	-18.140
Afschrijving op embedded derivaten	539	-1.131
Disagio op leningen	-1.051	-1.084
Resultaat op verkoop bestaand bezit	0	-1.223
Dotatie/vrijval van voorzieningen	493	-181
Niet aftrekbare saneringssteun	1.687	0
Fiscaal afwijkende onderhoudslasten	-7.059	3.649
Kortlopende schulden	2.834	0
Diversen	50	240
	-54.832	19.329
belastbaar bedrag voor verliescompensatie	5.572	21.735
fiscale verliescompensatie	-5.572	-21.735
verschuldigd winstbedrag (kasstroom)	0	0

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk ad -5,9% wordt veroorzaakt door het onder de latente belastingvordering waarden van tijdelijke verschillen tegen contante waarde, fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen en schattingswijzigingen op voorgaande jaren. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Aw.

De schattingswijziging van € 3 miljoen heeft betrekking op een herziening van de inschatting van de compensabele verliezen voor de jaren 2014 tot en met 2017. Voor de jaren 2014 en 2015 is op basis van gewijzigde fiscale grondslagen een herziene aangifte ingediend. Tot en met 2014 zijn de aangiftes definitief geregeld. Voor aangiftejaar 2017 en 2018 is rekening gehouden met de concept aangifte. De aangifte 2017 zal voor 1 mei 2019 worden ingediend.

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 2018 en 2017 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken. Lefier volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Onzekerheden in de fiscale VPB-positie:

De berekening van de fiscale positie per 31 december 2018 is gebaseerd op de ingediende aangiften VPB tot en met 2016. De aangiften tot en met 2014 zijn door de Belastingdienst definitief opgelegd. Met de Belastingdienst is ter zake van de aangifte 2014 de afspraak gemaakt dat wordt opgelegd onder de voorwaarde dat een discussie zal worden gevoerd over de fiscale waarderingsgrondslagen ter bepaling van de fiscale afschrijving. Uit een bespreking met de Belastingdienst blijkt dat de door Lefier gehanteerde uitgangspunten worden betwist. Het nadere overleg met de Belastingdienst zal in 2019 worden gevoerd.

9.10 Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen

	2018	2017
Lefier Holding B.V. (nettovermogenswaarde)	0	0
Vierwaarde B.V. (nettovermogenswaarde)	0	0
	0	0

9.11 Afschrijvingen

	2018	2017
afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-3.199	-2.449
	-3.199	-2.449

9.12 Lonen en salarissen

	2018	2017
lonen en salarissen	-19.044	-19.454
sociale lasten	-2.758	-2.532
pensioenpremies	-2.507	-2.515
overige personeelskosten	-2.345	-1.709
	-26.654	-26.210

9.13 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 325,9 FTE werknemers in dienst (2017: 333,1 FTE). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: 0).

9.14 Accountantshonoraria

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

	2018	2017
controle van de jaarrekening (inclusief dVI-verantwoordingen)	198	229
andere controlewerkzaamheden	26	37
fiscale advisering	0	0
andere niet-controlediensten	0	0
	224	266

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 2018, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

9.15 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2018 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

10. Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB

10.1 Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2018

ACTIVA	Ref.	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal
(bedragen x € 1.000)					
VASTE ACTIVA					
materiële vaste activa	8.1				
onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		19.574	0	0	19.574
vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	2.377.761	0	0	2.377.761
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	0	243.689	0	243.689
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	7.299	9.596	0	16.895
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.3	50.425	3.477	0	53.902
		2.435.485	256.762	0	2.692.247
financiële vaste activa	8.4				
deelnemingen		-0	1	0	1
latente belastingvordering(en)		29.764	237	0	30.001
overige vorderingen		192	0	0	192
netto-vermogenswaarde niet-DAEB		165.169	0	-165.169	0
interne lening		88.000	0	-88.000	0
		283.125	238	-253.169	30.194
totaal vaste activa		2.738.184	257.000	-253.169	2.742.015
VLOTTENDE ACTIVA					
voorraden	8.5				
vastgoed bestemd voor de verkoop		0	492	0	492
overige voorraden		110	21	0	131
		110	513	0	623
vorderingen	8.6				
huurdebiteuren		1.944	182	0	2.126
vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		0	506	0	506
overige vorderingen		1.021	22	0	1.043
overlopende activa		1.625	251	0	1.877
		4.591	961	0	5.552
liquide middelen	8.7	-4.219	4.228	0	9
totaal vlottende activa		483	5.702	0	6.184
TOTAAL ACTIVA		2.738.667	262.701	-253.169	2.748.199

PASSIVA	Ref.	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal
eigen vermogen	8.8				
herwaarderingsreserve		1.557.336	151.115	-151.115	1.557.336
overige reserves		134.905	0	0	134.905
resultaat boekjaar		56.822	14.053	-14.053	56.822
		1.749.062	165.169	-165.169	1.749.063
voorzieningen	8.9				
voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		60.808	0	0	60.808
latente belastingverplichting(en)		918	138	0	1.056
voorziening reorganisatiekosten		0	0	0	0
voorziening deelnemingen		0	0	0	0
overige voorzieningen		1.799	0	0	1.799
		63.525	138	0	63.663
langlopende schulden	8.10				
schulden/leningen overheid		14.575	0	0	14.575
schulden/leningen kredietinstellingen		824.935	0	0	824.935
interne lening		0	88.000	-88.000	0
verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		9.492	6.883	0	16.375
derivaten		7.217	0	0	7.217
financiële leaseverplichtingen		2.691	0	0	2.691
overige schulden		0	351	0	351
		858.910	95.234	-88.000	866.144
kortlopende schulden	8.11				
schulden aan kredietinstellingen		25.738	0	0	25.738
schulden aan overheid		1.654	0	0	1.654
schulden aan leveranciers		8.080	1.380	0	9.460
belastingen en premies sociale verzekeringen		6.714	0	0	6.714
overlopende passiva		24.984	780	0	25.764
		67.170	2.160	0	69.329
TOTAAL PASSIVA		2.738.667	262.701	-253.169	2.748.199

10.2 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018

(bedragen x € 1.000)	ref.	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal
huuropbrengsten		156.652	13.818	0	170.470
opbrengsten servicecontracten		6.861	842	0	7.704
lasten servicecontracten		-6.936	-674	0	-7.610
overheidsbijdragen		4	0	0	4
lasten verhuur en beheeractiviteiten		-15.654	-1.217	0	-16.871
lasten onderhoudsactiviteiten		-50.480	-4.364	0	-54.844
overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-30.454	-1.111	0	-31.565
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	59.993	7.295	0	67.288
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0
lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0
netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2	0	0	0	0
verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		8.483	2.373	0	10.855
toegerekende organisatiekosten		-49	-364	0	-412
boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-6.036	-2.116	0	-8.152
netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.3	2.398	-108	0	2.290
overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-77.623	3.989	0	-73.634
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		99.058	5.619	0	104.677
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		206	0	0	206
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-511	0	0	-511
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4	21.131	9.608	0	30.739
opbrengst overige activiteiten		499	0	0	499
kosten overige activiteiten		0	0	0	0
netto resultaat overige activiteiten	9.5	499	0	0	499
overige organisatiekosten	9.6	-5.571	-422	0	-5.993
leefbaarheid	9.7	-3.820	0	0	-3.820
waardeveranderingen van financiële vaste activa, effecten en derivaten		-539	0	0	-539
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.755	0	-1.720	35
rentelasten en soortgelijke kosten		-30.095	-1.720	1.720	-30.095
saldo financiële baten en lasten	9.8	-28.879	-1.720	0	-30.599
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		45.752	14.652	0	60.404
belastingen	9.9	-2.984	-599	0	-3.583
aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	9.10	14.053	0	-14.053	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		56.822	14.053	-14.053	56.822

10.3 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

(bedragen x € 1.000)	ref.	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal
Operationele activiteiten	1.				
Huren	1.1	157.077	13.818	0	170.895
Vergoedingen	1.2	7.733	842	0	8.575
Overheidsontvangsten	1.3	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	752	0	0	752
Renteontvangsten	1.5	1.720	0	-1.720	0
Saldo ingaande kasstromen		167.282	14.660	-1.720	180.222
Erfpacht	1.6	36	0	0	36
Personeelsuitgaven	1.7	24.195	811	0	25.006
Onderhoudsuitgaven	1.8	41.964	4.364	0	46.328
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	31.360	1.663	0	33.023
Rente uitgaven	1.10	30.417	1.720	-1.720	30.417
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.11 a	1.834	9	0	1.843
Verhuurderheffing	1.11 b	15.077	276	0	15.353
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	1.12	1.014	0	0	1.014
Vennootschapsbelasting	1.13	-4	0	0	-4
Saldo uitgaande kasstromen		145.894	8.842	-1.720	153.016
Kasstroom uit operationele activiteiten		21.388	5.818	0	27.206
(Des)investeringsactiviteiten	2.				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.1	6.421	2.372	0	8.793
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.2	1.889	0	0	1.889
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	2.3	163	0	0	163
Verkoopontvangsten grond	2.4	352	0	0	352
(Des)Investeringsontvangsten overig	2.5	398	0	0	398
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		9.223	2.372	0	11.595
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.6	18.359	42	0	18.401
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.7	55.224	0	0	55.224
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	2.8	0	0	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2.9	-7.429	7.429	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.11	988	0	0	988
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	2.12	1.343	0	0	1.343
Aankoop grond	2.13	0	0	0	0
Investerings overig	2.14	14.001	0	0	14.001
Externe kosten bij verkoop	2.15	-154	364	0	210
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom		82.332	7.835	0	90.167
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		-73.109	-5.463	0	-78.572
Ontvangsten verbindingen	2.17.1	0	340	0	340
Ontvangsten overig	2.17.2	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	2.18.1	0	-35	0	-35
Uitgaven overig	2.18.2	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		0	305	0	305
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-73.109	-5.158	0	-78.267
Financieringsactiviteiten	3.				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	3.1.1	100.000	0	0	100.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB	3.1.2	0	0	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	3.1.3	6.000	0	-6.000	0
Tussentelling inkomende kasstromen		106.000	0	-6.000	100.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	3.2.1	52.506	0	0	52.506
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	3.2.2	2.120	0	0	2.120
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	3.2.3	0	6.000	-6.000	0
Tussentelling uitgaande kasstromen		54.626	6.000	-6.000	54.626
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		51.374	-6.000	0	45.374
Mutatie liquide middelen	4.1	-347	-5.340	0	-5.687
Wijziging kortgeldmutaties	4.2	442	5.227	0	5.669
Liquide middelen per 1-1		-4.314	4.341	0	27
Liquide middelen per 31-12		-4.218	4.228	0	9

11. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2018 had Lefier gemiddeld 328,9 fte in dienst (2017: 333,1 fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: 0).

Bestuurder

De bezoldiging (zogenaamde werkgeverslasten/totale loonkosten) van de Bestuurder 2018 is € 187.885 (2017: € 186.035) inclusief sociale lasten, pensioenpremie en vakantietoeslag. Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
beloning	155.472	154.881
belastbare onkostenvergoeding	350	350
sociale lasten	10.327	9.553
beloningen betaalbaar op termijn	21.736	21.251
	187.885	186.035

De Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) heeft in 2010 de 'Code voor de honorering van toezichthouders bij woningcorporaties' opgesteld. Vanaf 1 januari 2012 is deze code op alle commissarissen van toepassing.

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 en heeft deze grenzen meegenomen in het besluit honorering 2016, zoals dat op 3 december 2015 is genomen. De volgende maxima zijn van toepassing:

bedragen x € 1 (excl. btw)	Voorzitter	Lid
toepasselijk WNT-maximum	28.350	18.900
bindende beroepsregel VTW	28.050	18.700
honorering 2017	20.580	13.680
honorering 2018	21.240	14.100

WNT-verantwoording 2018 Stichting Lefier

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke- en semi publieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Lefier van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse H.

Het bezoldigingsmaximum in 2018 is € 189.000. Dit geldt naar rato van duur en/of omvang van het dienstverband. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de RvC bedraagt voor de voorzitter 15 % en voor de overige leden 10 % van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking:

bedragen x € 1	M.G. van Olfen	A.J. de Boer
Functiegegevens	Plaatsvervangend Bestuurder	Bestuurder
aanvang en einde functievervulling in 2018	01/12-31/12	1/1 - 30/11
omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
dienstbetrekking?	ja	ja
bezoldiging		
beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.597	150.491
beloningen betaalbaar op termijn	1.647	20.089
subtotaal	11.244	170.581
individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.052	172.948
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
totale bezoldiging	11.244	170.581
reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
gegevens 2017		
bedragen x € 1	M.G. van Olfen	A.J. de Boer
functiegegevens	-	Bestuurder
aanvang en einde functievervulling in 2017	-	1/1 - 31/12
omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	-	1,0
dienstbetrekking?	-	ja
bezoldiging		
beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	159.697
beloningen betaalbaar op termijn	-	21.251
subtotaal	0	180.948
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	181.000
totale bezoldiging 2017	0	180.948

1b. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12: niet van toepassing dit boekjaar.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen:

<i>bedragen x € 1</i>	E.V. Koenen	H.W. van Kesteren	L.T. van Bloois	W. van Gent	H. Donkervoort
functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
bezoldiging					
totale bezoldiging	22.780	15.026	15.137	14.324	14.724
individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
gegevens 2017					
<i>bedragen x € 1</i>	E.V. Koenen	H.W. van Kesteren	L.T. van Bloois	W. van Gent	H. Donkervoort
functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
aanvang en einde functievervulling in 2017	24/11 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
bezoldiging					
totale bezoldiging	2.238	16.749	14.943	13.790	14.377
individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	2.975	18.100	18.100	18.100	18.100
1) beloningsbedragen voor de commissarissen zijn exclusief BTW.					

1d. Topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.500 of minder:

Niet van toepassing dit boekjaar.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

Niet van toepassing dit boekjaar.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



Overige gegevens

1. Statutaire resultaatbestemming

Het bestuur van Stichting Lefier stelt jaarlijks een jaarrekening op. Vaststelling van de jaarrekening geschiedt door de Raad van Commissarissen conform artikel 9 lid 2 van de statuten, met verwijzing naar artikel 35 lid 3 van de Woningwet. Volgens dit artikel van de Woningwet wordt de jaarrekening vastgesteld binnen zes maanden na afloop van het betrokken boekjaar van de toegelaten instelling. Vaststelling van de jaarrekening strekt niet tot kwijting aan een bestuurder onderscheidenlijk commissaris.

2. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controle verklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2018

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Lefier een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018 van Stichting Lefier te Groningen ('de toegelaten instelling') gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2018;
- de winst-en-verliesrekening over 2018;
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en 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.

DZWZMEYXKS7F-300873651-32

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90351, 1006 BJ Amsterdam

T: 088 792 00 20, 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 aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Lefier zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 99, 100, 113 en 114). Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven, alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

1. Voorwoord
2. In verbinding
3. Beschikbaarheid
4. Betaalbaarheid
5. Kwaliteit
6. Lefier en haar medewerkers
7. Bestuur en toezicht
8. Financiën
10. Overige gegevens
11. Bijlagen
12. Contact
13. Lefier pakt aan!

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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 jaarverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT;
- 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.

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. 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 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.

Amsterdam, 19 april 2019
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. H.C. Wüst RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2018 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 doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.



Bijlagen

Bijlage 1. Maatschappelijke prestaties per gemeente

In 2018 is in totaal circa € 141,9 miljoen uitgegeven aan maatschappelijke prestaties. Op het vlak van betaalbaarheid worden de huren ten opzichte van de markt voor onze doelgroep extra laag gehouden. In onderstaande tabel een overzicht van de maatschappelijke bestedingen.

Maatschappelijke bestedingen (x € 1.000)

	2018	2017
nieuwbouw	4.787	13.733
woningverbetering	14.550	8.649
nul-op-meter	30.944	3.884
casco-onderhoud	19.066	19.209
leefbaarheid	3.821	3.750
huurkorting	68.779	62.444
Totaal	141.947	111.668

Huurkorting

Een belangrijk deel van het maatschappelijk budget is besteed aan huurkorting. Ten behoeve van de betaalbaarheid van de huurwoningen voor de doelgroepen van beleid, is minder huur gevraagd dan in de markt mogelijk was geweest. Deze huurkorting bedraagt op jaarbasis circa € 68,8 miljoen. Dit is een korting van 32,5 procent van de gereguleerde huur. In de gemeente Midden-Groningen is deze korting met 34,9 procent het hoogst, in Groningen met 31,7 procent het laagst.

Voor een goede vergelijking zijn in onderstaand figuur de contract huren in procenten van de maximale huur weergegeven.

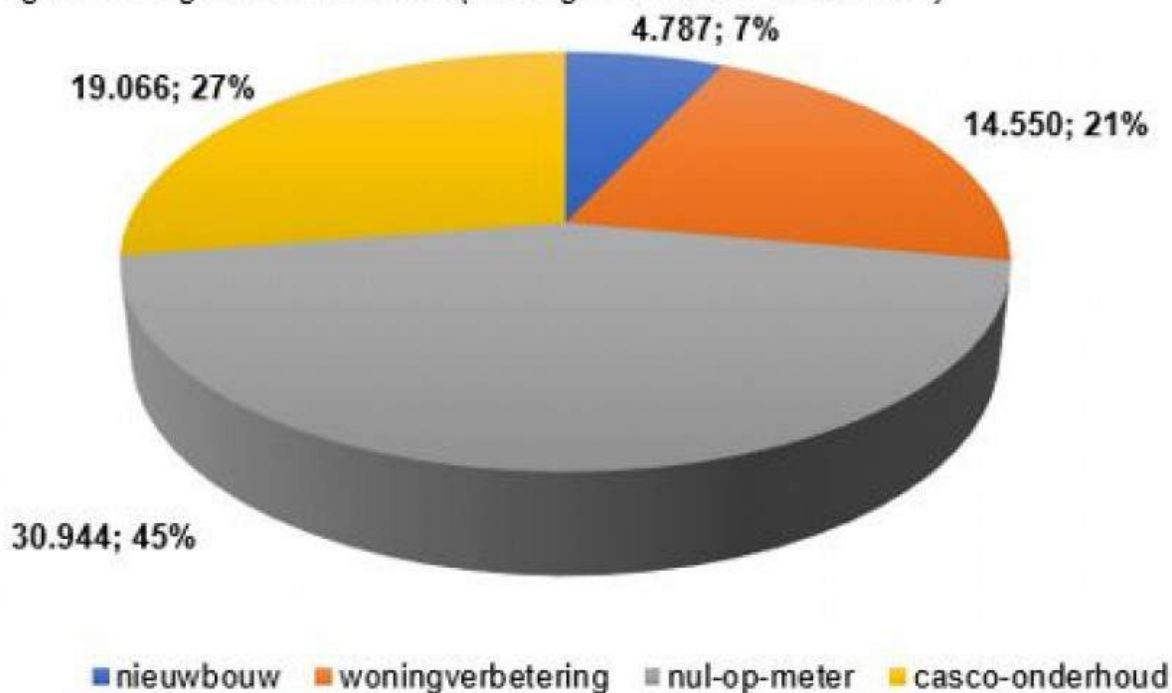
figuur 2: contractuur in procenten van de maximale huur (zelfstandige DAEB woningen)



Kwaliteit

In 2018 is € 69,3 miljoen geïnvesteerd in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. We hebben 509 ingrijpende woningverbeteringen uitgevoerd en 27 nul-op-meter woningen opgeleverd. Daarnaast hebben we gepland onderhoud (zoals schilderwerk, installatieonderhoud en vervangen van kozijnen) uitgevoerd aan onze woningen.

figuur 3: uitgaven in kwaliteit (bedragen in duizenden euro's)



Beschikbaarheid

In 2018 hebben we 27 nieuwe huurwoningen opgeleverd, met een totale investering van € 4,8 miljoen.

tabel 4: overzicht van in 2018 opgeleverde projecten (bedragen in duizenden euro's)

Project	Maatregel	Omschrijving	Gemeente	Aantal	(Extra) huur	Energie-label	Totale kosten
R.13.0057	nieuwbouw	Chrysantstraat fase 1 en 2	Borger-Odoorn	14	585	A++	2.543
R.15.0004	nieuwbouw	Akelei	Borger-Odoorn	8	592	A++	1.371
R.15.0005	nieuwbouw	Badstraat	Stadskanaal	5	525	A++	873
R.25.0013	nul-op-de-meter	Tonckenstraat	Emmen	48	-	A++	6.052
R.21.0026	nul-op-de-meter	Pleiadenlaan fase 2	Groningen	96	-	A++	9.257
R.25.0008	nul-op-de-meter	Maarswold	Stadskanaal	133	-	A++	15.635
R.25.0020	woningverbetering	Het Meerveld	Emmen	94	-	A	5.431
R.21.0030	woningverbetering	Complex 105	Groningen	24	-	A	926
R.25.0018	woningverbetering	Westindischekade	Groningen	207	-	A	4.194
R.35.0029	woningverbetering	Pollux	Groningen	184	-	B	3.999
totaal in 2018 opgeleverde projecten							50.281

Factsheet maatschappelijke prestaties Lefier over verslagjaar 2018

	Borger-Odoorn	Emmen	Groningen	Midden-Groningen	Stads-kanaal	Totaal
aantal verhuureenheden in exploitatie						
<i>DAEB-portefeuille</i>						
zelfstandige woningen	1.136	9.250	6.763	4.380	3.832	25.361
onzelfstandige woningen	0	0	2.168	0	0	2.168
intramuraal vastgoed	0	224	501	148	49	922
<i>saldo woonegelegenheden</i>	<i>1.136</i>	<i>9.474</i>	<i>9.432</i>	<i>4.528</i>	<i>3.881</i>	<i>28.451</i>
maatschappelijk vastgoed	23	24	26	3	10	86
subtotaal DAEB-portefeuille	1.159	9.498	9.458	4.531	3.891	28.537
<i>Niet-DAEB portefeuille</i>						
zelfstandige woningen	25	241	603	65	140	1.074
parkeren	0	1.156	1.618	179	369	3.322
bedrijfsmatig vastgoed	7	158	264	6	41	476
subtotaal Niet-DAEB portefeuille	32	1.555	2.485	250	550	4.872
totaal	1.191	11.053	11.943	4.781	4.441	33.409

mutaties in de DAEB-woongelegenheden						
stand per 31 december 2018	1.114	9.483	9.455	4.592	3.892	28.536
nieuwbouw	22	0	0	0	5	27
aankoop	0	0	2	0	1	3
sloop/onttrekking	0	0	0	-58	-17	-75
verkoop	0	-12	-29	-7	0	-48
saldo overige mutaties	0	3	4	1	0	8
stand per 31 december 2018	1.136	9.474	9.432	4.528	3.881	28.451
controle	1.136	9.474	9.432	4.528	3.881	28.451
verschil	0	0	0	0	0	0
aantal zelfstandige woningen naar huurprijsklasse (DAEB)						
goedkoop (≤ € 417,34)	264	2.060	2.602	1.035	890	6.851
betaalbaar - laag (€ 417,35 - € 597,30)	731	6.169	3.336	2.916	2.471	15.623
betaalbaar - hoog (€ 597,31- € 640,14)	131	820	520	236	383	2.090
duur tot huurtoeslaggrens (€ 640,15- € 710,68)	10	198	284	182	84	758
duur boven huurtoeslaggrens (> € 710,68)	0	3	21	11	4	39
totaal	1.136	9.250	6.763	4.380	3.832	25.361
beschikbaarheid kernvoorraad (tot en met € 597,30)	87,6%	89,0%	87,8%	90,2%	87,7%	88,6%
betalbaarheid (zelfstandige DAEB-woningen)						
gemiddelde kale huur	493	482	443	468	477	469
gemiddelde maximale huur	744	709	649	719	702	695
huur in percentage van de maximale huur	66,3%	68,0%	68,3%	65,1%	67,9%	67,5%
huur in percentage van de maximale huur vorig verslagjaar	67,5%	70,9%	73,4%	67,2%	72,3%	70,9%
totaal verleende korting in 2018 (bedragen x € 1.000)	3.422	25.197	16.718	13.193	10.346	68.779
kwaliteit - planmatig onderhoud en verbetering (bedragen x € 1.000)						
casco	1.008	7.575	2.464	5.409	2.611	19.066
contractonderhoud	177	1.600	1.739	1.134	722	5.371
overig	7	144	1.081	104	131	1.466
nieuwbouw	3.914	0	0	0	873	4.787
nul-op-de-meter	0	6.052	9.257	0	15.635	30.944
woningverbetering	0	5.431	9.119	0	0	14.550
totaal	4.922	19.058	20.839	5.409	19.119	69.347
leefbaarheid uitgaven (bedragen x € 1.000)						
woonmaatschappelijk werk	3	59	136	18	43	259
aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	3	54	17	31	53	158
schone woongeving/overlast/veiligheid	12	252	233	117	43	657
inzet eigen medewerkers	94	829	1.162	344	318	2.747
totaal	112	1.194	1.548	510	457	3.821
personele inzet (in fte's)	1,1	10,4	13,3	3,9	3,8	32,5
ontruimingen (aantallen)						
aangezegd vanwege huurachterstand	7	33	37	15	19	111
ontruimingen vanwege huurachterstand	3	5	12	8	3	31
. door deurwaarder	3	4	11	8	2	28
. huurder heeft na aanzegging ontruiming de sleutel ingeleverd	0	1	1	0	1	3
ontruimingen vanwege overlast	0	1	6	2	0	9
ontruimingen vanwege hennep/drugs	0	1	4	1	1	7
huisvesting statushouders (aantallen)						
taakstelling in personen	16	97	50	19	16	198
taakstelling beschikbare woningen	8	44	25	10	8	95
gerealiseerd in personen	9	60	52	26	15	162
beschikbaar gestelde woningen	3	17	31	11	7	69
passend toewijzen (%)	100,0%	97,9%	99,6%	99,3%	97,8%	98,9%
volkshuisvestelijk prestaties (aantallen)						
opgeleverde koop woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
opgeleverde huur woongelegenheden	22	0	0	0	5	27
aangekochte woongelegenheden	0	0	2	0	1	3
aangekochte niet-woongelegenheden	0	1	0	0	0	1
ingrijpende verbeteringen (vanaf € 20.000)	0	94	415	0	0	509
woningen nul-op-de-meter (Stroomversnelling)	0	48	96	0	133	277
woningen toegevoegd d.m.v. transformatie	0	0	0	0	0	0
verkochte zelfstandige woongelegenheden	1	14	37	7	0	59
verkochte onzelfstandige woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
verkochte niet-woongelegenheden	0	1	8	0	0	9

Te Woon/Koopgarant	0	0	-6	0	0	-6
gesloopte zelfstandige woonegelegenheden	0	0	0	58	17	75
gesloopte onzelfstandige woonegelegenheden	0	0	0	0	0	0
gesloopte niet-woonegelegenheden	0	15	0	63	0	78

Contact

Postadres

Postbus 2102
7801 CC Emmen

Telefoon

088 - 20 33 000

Website

www.lefier.nl



Bezoekadressen

- > [Emmen](#)
- > [Midden-Groningen](#)
- > [Stadskanaal](#)
- > [Groningen](#)
- > [Borger-Odoorn](#)

Lefier pakt aan!

Lefier heeft ruim dertigduizend woningen in Groningen en Drenthe. Het is een hoop werk om dit bezit bij de tijd te houden en het vraagt om stevige investeringen. Daarom besteden we de komende tien jaar ongeveer een miljard euro. Waarom doen we deze grote investeringen? En waar gaan we die 1 miljard dan concreet aan uitgeven? De antwoorden op deze vragen hebben we kort samengevat in onderstaande video.

De juiste investering op de juiste plek

Onze woningen staan in gebied dat hemelsbreed 100 km breed is en 5 verschillende gemeenten omvat. De wensen en eisen lopen daarom erg uiteen. We hebben te maken met groei en krimp, met vergrijzing, met aardbevingen en met ruimtelijke ontwikkelingen zoals de groei in de stedelijke gebieden. We hebben nieuwbouwwoningen, maar ook oud bezit. Daarom kijken we selectief hoe we het geld uitgeven. Gaan we verduurzamen, gaan we slopen, gaan we nieuw bouwen en waar gaan we verkopen? Natuurlijk werken we nauw samen met onze partners; zoals huurders en huurdersorganisaties, gemeenten en zorgorganisaties. Lees hier meer over [op onze website](#).